

Tilstandsrapport

📍 Erling Skjalgssons gate 30 B, 0267 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 285, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 11.04.2024

Rapportdato: 24.04.2024

Oppdragsnr.: 12018-24062

Referansenummer: TV6157

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Alpha Taksering & Eiendom

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot
Uavhengig Takstingeniør
jan.nic@taksering.as
930 44 336



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Praktisk, lys og gjennomgående 2-roms leilighet med overbygget balkong. Det ble av én tidligere eier montert nytt kjøkken i 2012. Ellers er leiligheten pent oppusset og vedlikehold. Våtrommet er av eldre dato og har på sikt behov for oppussing. Våtrommet fungerer tilfredsstillende i dag, men må oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Rørføringer og det elektriske anlegget anbefales å gjennomgås av fagfolk.

Boligen holder en normalt god standard med normal og vanlig bruksslitasje. Det må likevel påregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Denne rapporten gjelder for boliger i andels-, aksjelag eller boligsameie hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og boligeier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor boligens yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun boligens innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Rapportens referansenivå er boligens oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energioptimalisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeskikk. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggeforsk.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

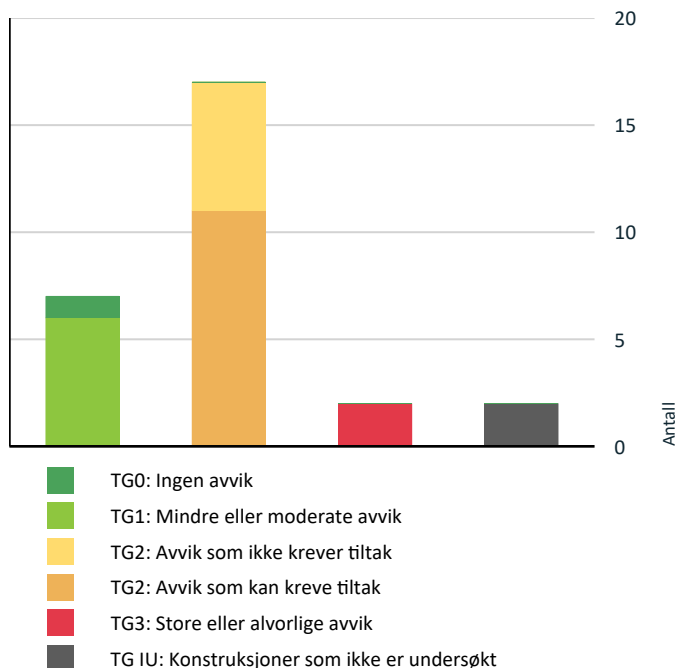
[Gå til side](#)

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

Det er foretatt bruksendringer av rom. Kjøkken er flyttet ut i tidligere stue/kammer, og opprinnelig kjøkken er omdisponert til soverom. Våtrommet er etablert i deler av opprinnelig gang og nåværende soverom. Det er ikke innhentet dokumentasjon om bruksendring fra kommunen.

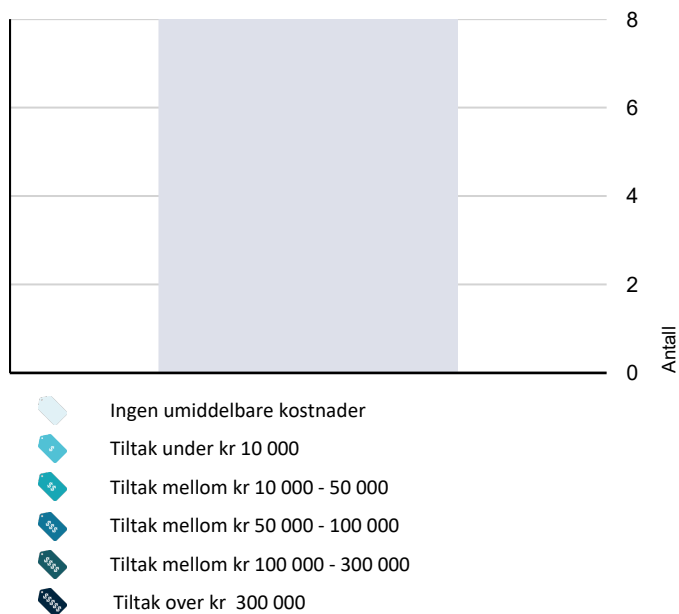
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglerne i

NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapporten er basert på gitte opplysninger av eier og vurdert ut fra forelagte opplysninger.

* Denne rapporten gjelder for boliger i andels-, aksjelag eller boligsameie hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Ved kjøp av eldre objekter må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskiller/dekke, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Forøvrig henvises det til rapportens enkelte punkter. Datidens byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at objektets standard, energioptimalisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

* Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet

Sammendrag av boligens tilstand

av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad TG3. Det er ikke foretatt en sjablongmessig vurdering av tilstandsgrad TG2 eller TG3, da dette ikke utføres på tilstandsrapporter uten teknisk verdisetting eller verditakst.

Oppsummering av avvik

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

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Høy 1. etasje > dusj/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Høy 1. etasje > dusj/wc > Vegger, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > Høy 1. etasje > dusj/wc > Hulltaking i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > Høy 1. etasje > dusj/wc > Overflater himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Høy 1. etasje > dusj/wc > Overflater vegger [Gå til side](#)

! Våtrom > Høy 1. etasje > dusj/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Høy 1. etasje > dusj/wc > Gulvkonstruksjoner og fall [Gå til side](#)

! Våtrom > Høy 1. etasje > dusj/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Høy 1. etasje > dusj/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Høy 1. etasje > kjøkken med spise plass > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Byggeår

1900

Anvendelse

Boligselskapet består av 18 seksjoner.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Yttervegger, bærende vegger og leilighetsskillende vegger er oppført i mur-/teglstenskonstruksjoner, utvendig belagt med pussede og malte overflater.

Utvendige fasader mot gårdsrom er malt i 2015, og utvendige fasader mot gate er malt i 2010 iflg. eiers egenerklæring.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

TG 2 Vinduer

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 3-lags isolerglass fra 1985.

Frosted film på vinduer mot svalgang.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.

Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Enkelte av de eldste termopanglassene er punktert. Det er ved befarings ikke opplyst/oppdaget at isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti, da det bl.a. kreves riktig lysforhold for å oppdage dette.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning på befaringsstidspunktet.

Vinduene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon med forventet bruksslitasje.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder, da vindusrammer og isolerglassenes normale brukstid som kan forventes er nådd. Eldre vindusrammer og isolerglass har dårligere isolasjonsevne enn nyere vinduer og isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.



TG 1 Dører

2-fløyet brannklassifisert/lydisolert B30 entrédør med sikkerhetslås, dørpumpe og malte profilerte overflater

Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år.

Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



Tilstandsrapport



! TG 1 Balkongdør

Malt døramme, dørkarm og dørblad i tre med 2-lags isolerglass. Ikke merket med årstall.

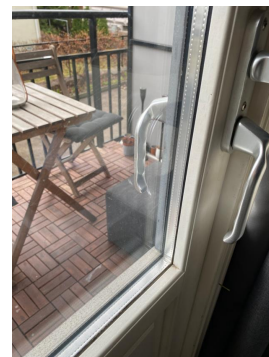
Normal tid før utskifting av dørrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befaring ikke opplyst/oppdaget at noen av isolerglassene er punkterte. Dette er ingen garanti, da det bl.a. kreves riktig lysforhold for å oppdage dette.

Balkongdøren med isolerglass vurderes å være i funksjonell stand.
Balkongdøren ble funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Balkongdøren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon med forventet bruksslitasje.

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



! TG 1 Balkonger/terrasser

Overbygget og åpen balkong på ca. 4,3m². med adkomst fra soverom. Balkongen vender mot stille gårdsrom. Balkongen er oppført i stålkonstruksjoner med malt ståltrekkverk. Tretremmer.

Det bemerkes at det ikke er foretatt målinger for eventuelle retningsavvik/skjevheter av balkong, skjevheter kan derfor forekomme.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater gulv

Parkettgulv i heltre i entré/gang og soverom.
Originalt heltregulv på kjøkken og i stue.

Normal brukstid/levetid for parkettgulv er 20-25 år.

Gulvoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje.

Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan oppleves noe svikt/knirk i parkettgulvet. Det er noe bruksmerker og slitasje på de originale tregulvene.

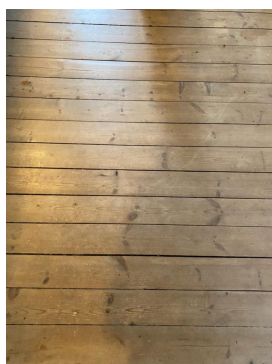
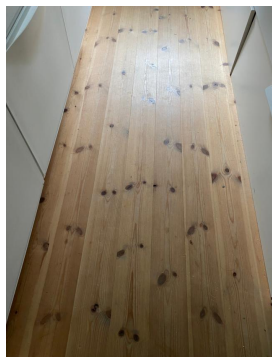
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, men gulvene bør slipes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Overflater vegger og himlinger

Pussede og malte gipsplater i entré/gang og stue. Malt rupanel på kjøkken. Malt trepanel på soverom.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Normal tid før maling av veggoverflater er 10-15 år.

Det er normalt at veggoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

-

Pussede og malte himlinger i entré/gang. Rabitzpussede og malte himlinger i stue og kjøkken med stukkaturer og rosetter. Malte trepaneler på soverom.

Normal tid før maling av pussede overflater er 10-15 år.

Det er normalt at himlinger kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Himlingshøyde i stuen med kjøkken er oppmålt til 2,94-3,00 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte sprekker i himlinger.

TG er satt på bakgrunn av generell alder på paneler, rupanel og malte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Etasjeskillere

Tilstandsrapport

Etasjeskillere i bjelkelag av tre, opprinnelig oppført som stubbeloft, isolert med leire.

Etasjeskillerne synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Selve etasjeskillerene er ikke kontrollert, da disse er skjulte. Gulvene i leiligheten har nivå-/høydeforskjeller på opptil 40mm. i stuen. Nivå-/høydeforskjeller er kontrollert med krysslaser og vater. Det er ikke unormalt med skjevheter/setninger for eldre bygårder i området.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstanden er ikke videre vurdert for felles bygningsdeler (etasjeskillere) i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Det kan oppleves noe trinnlyd i eldre bygårder.

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om det er utført måling av radon. Eiendommen ligger i ett område som av NVE betraktes som 'moderat til lav'.

Boligselskapet er ansvarlig for at boligen/eiendommen har forsvarlige radonverdier.

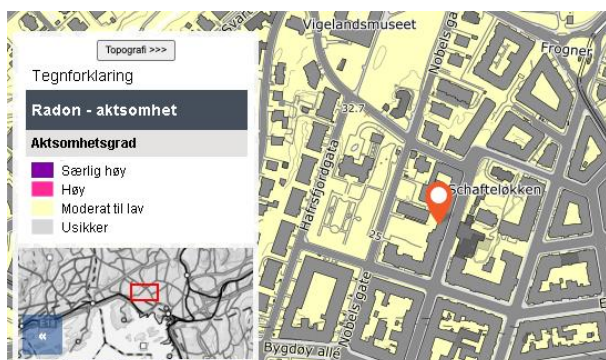
Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



! TG 1U Pipe og ildsted

Pipestokker er oppført i teglsten. Synlig tegksten i stue. Nyere peisovn med glassdør og gnistfanger på gulv.

Innsetting og tilstandsvurdering av ildsteder og piper må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Det anbefales rutinemessig kontroll av dette. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Ildsted er ikke ytterligere vurdert. Tilstanden er ikke videre vurdert for pipestokkene/pipelepene, da dette er boligselskapets ansvarsområde.



! TG 2 Innvendige dører

Malt dør med pressede profiler til soverommet. Malt trefyllingsdør til dusj/wc, og to-fløyet original trefyllingsdør mellom kjøkken og stue.

Normal brukstid/levetid for dører er 30-50 år.

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Nyere dører som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.

Det er normalt at dørkarmer, dørrammer og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

To-fløyet trefyllingsdør har avflasset maling og visse skjevheter, og lar seg ikke lukke ordentlig. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

TG er satt på bakgrunn av dørenes normale brukstid som kan forventes er nådd.

Konsekvens/tiltak

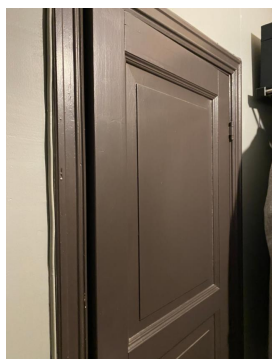
- Tiltak:

Dørene og dets materialer har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde dem under en viss oppsikt.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



VÅTROM

HØY 1. ETASJE > DUSJ/WC

Generell

Våtrommets hovedkonstruksjoner og byggeår er ikke opplyst, og er av eldre dato. Alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet.

Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon i www.boligmappa.no. Det er heller ikke fremvist dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse av utført arbeide. Oppbygning av gulv, vegger og tak er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG3, skal den bygningssakkyndige gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad TG3. Det er ikke foretatt en sjablongmessig vurdering av hvert enkelt punkt med TG3, men kostnaden ved renovering av separat toalett og dusjbad estimeres til oppunder kr. 300.000,-.

HØY 1. ETASJE > DUSJ/WC

! TG 2 Overflater himling

Nedforet gipshimling med pussede og malte overflater.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Normal tid før maling av himlinger er 10-15 år.

Det er normalt at himlingsoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Våtrommet må på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav som våtrom.

HØY 1. ETASJE > DUSJ/WC

! TG 2 Overflater vegger

Tilstandsrapport

Malt glassfiberstrie.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Normal tid før utskifting av veggflater er 20-25 år.

Det er normalt at veggoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet må på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav som våtrom.

HØY 1. ETASJE > DUSJ/WC

! TG 2 Overflater Gulv

Flisbelagt gulv.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Normal tid før utskifting av gulvoverflater er 20-25 år.

Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

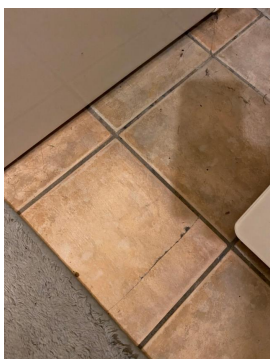
- Det er avvik:

Det er registrert enkelte sprekker i flere fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet må på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav som våtrom.



HØY 1. ETASJE > DUSJ/WC

! TG 2 Gulvkonstruksjoner og fall

Støpt betongdekke. Det er tilstrekkelig fall fra terskel til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tilstrekkelig fall mot sluk for forbruksvann og lekkasjevann. Høydeforskjell mellom slukrist og punkt ved terskel er ikke mulig å kontrollere, da dusjkabinettet står plassert over sluket og dette ikke er mulig å inspisere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer tilfredsstillende til tross for avviket. Det anbefales å dusje i lukket kabinett.

HØY 1. ETASJE > DUSJ/WC

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Antatt plastsluk med underliggende membrandekke.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk, membran og tettesjikt er ikke vurdert, da sluket er plassert under dusjkabinett og lar seg ikke flytte uten demontering. Dokumentasjon/arbeidsbeskrivelse på utført arbeide ikke er fremvist. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse. TG er satt på bakgrunn av generell alder, at dokumentasjon ikke er fremvist og at sluk ikke er besiktiget.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse. Våtrommet må på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav som våtrom.

På generelt grunnlag er våtrommets normale brukstid/levetid nådd. Alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Ved renovering av våtrom kan oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes ville kunne avdekkes feil og mangler ved bygget/konstruksjonen hvilket ikke er mulig uten inngrep.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HØY 1. ETASJE > DUSJ/WC

! TG 3 Vegger, membran og tettesjikt

Utlekede vegger antatt belagt med gips med malt glassfiberstrie, antatt malt med oljemaling.

Det er foretatt søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner. Det er ikke registrert forhøyede verdier enn hva som er å betrakte som normalt. Det som vanligvis utføres er at en fuktindikator dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vegger, membran og tettesjikt er vurdert.

TG er satt på bakgrunn av generell alder, og at dokumentasjon ikke er fremvist.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse. Våtrommet må på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav som våtrom.

På generelt grunnlag er våtrommets normale brukstid/levetid nådd. Alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet.

Ved renovering av våtrom kan oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes ville kunne avdekkes feil og mangler ved bygget/konstruksjonen hvilket ikke er mulig uten inngrep.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HØY 1. ETASJE > DUSJ/WC

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj/wc er utstyrt og innredet med veggmontert servant med 1-greps blandebatteri. Veggspil med overbelysning. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett med blandebatteri og hånddusj.

Innredninger og utstyr synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Nyere servant og toalett. Eldre dusjkabinett.

HØY 1. ETASJE > DUSJ/WC

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk via tak/veggventiler eller elektrisk avtrekksvifte.

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Kapasitetsmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Grunnet nye strengere krav til luftesystemer har termisk oppdriftssystem på generelt grunnlag fått TG2, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved befarings er det noe begrenset avsug i ventil.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres rensing av ventil og eventuelt luftekanal.

HØY 1. ETASJE > DUSJ/WC

! TG IU Hulltaking i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført da våtsoner vender mot bygningsmessige konstruksjoner og at det dusjes i eldre lukket dujskabinett med åpne rørføringer på våtrom.

Det utføres søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner i og rundt dusjen. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltagning, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjonene ved f.eks. brudd på membraner.

KJØKKEN

HØY 1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

! TG 1 Innredninger

Kjøkkeninnredninger med benkestammer og høyskap med høyglansede glatte fronter med stålgrep. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass og kjøkkenøy med spiseplass.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.

HØY 1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

! TG 2 Avtrekk

Veggmontert avtrekksventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TG er satt på bakgrunn av at det er manglende avtrekk med direkte utsug over kokesone.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det bør etableres direkte utsug fra ventilator om dette er mulig.

Det kan være at boligselskapet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Skjulte og åpne rørføringer i kobber. Stengeventiler er montert i benkeskap på kjøkken. Stengeventilene er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes på bakgrunn av generell alder da halvparten av normal brukstid/levetid for røranlegget er nådd.
Dokumentasjon/arbeidsbeskrivelser er ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag. Tilstanden bør likevel overvåkes jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør fra dusj/wc og kjøkken i plast. Avløpsrør er kontrollert i og under servantskap på dusjbad/wc og benkeskap på kjøkken.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Avløpsanlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Felles avløpsrør i gården er ikke kontrollert.
Tilstanden er ikke videre vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes på bakgrunn av generell alder da halvparten av normal brukstid/levetid for avløpsanlegget er nådd.
Dokumentasjon/arbeidsbeskrivelser er ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag. Tilstanden bør likevel overvåkes jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Tilluft og utlufting via vinduer og balkongdøren.

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er utført og fungerer tilfredsstillende. Kontrollmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Naturlig avtrekk/termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er utført av ovennevnte installasjoner. Det er ikke foretatt måling av luftmengder da det kreves eget utstyr for slik måling, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne.

TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Iht. NS3600 er det kun balansert ventilasjon som kan gis TG0/TG1.

Grunnet nye strengere krav til luftesystemer har termisk oppdriftssystem på generelt grunnlag fått TG2 til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

! TG 2 Varmtvannstank

76 liters varmtvannsbereider fra 2003. Bereider er plassert i kar og montert med fast elpunkt.

Normal brukstid for varmtvannsbereidere er 20-25 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at normal brukstid/levetid for bereideren snart er nådd. Det er ikke montert lekkasjevarsler under bereideren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ved befaring ingen symptomer på lekkasje eller funksjonssvikt. Tilstanden bør overvåkes jevnlig.



! TG 1 Varme

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer der dette finnes. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.



! TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 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.

Åpent elektrisk spredernett. Sikringsskap med eldre automatsikringer og sikringsskap med nyere automatsikringer.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Dette er en stikkprøvekontroll/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. Den bygningssakkyndige takstingeniøren har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder/krever. 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.

Det er foretatt elkontroll i 2023 iflg. eier. Ved kontroll ble det avdekket feil/avvik som er rettet av V-EL Installasjon AS.

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

Ja



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.

Brannslukker og røykvarsler er observert.

Det skal iflg. forskrift være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slukkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Brannslukningsutstyr skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste løse røykvarslere ved overtagelse. Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pila står på grønt og at plomberingen/sikringen er inntakt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



Eiendommen er tilknyttet offentlig og kommunalt vann og avløp med private stikkledninger til offentlig tilkoblingpunkt i gate. Rørføringer er ikke kontrollert da disse er nedgravd.

Tilstanden er ikke videre vurdert for felles bygningsdel i herværende rapport, da disse er skjulte og er boligselskapets ansvarsområde.

TOMTEFORHOLD

Drenering

Dreneringsforholdet i området, ved boligkvartalet og rundt bygningsmassen antas å være godt. Dreneringsforhold rundt bygningen er ukjent for den bygningssakkyndige/takstmannen.

Det tas forbehold om dreneringen, da man skal være oppmerksom på at dreneringen er en bygningsdel som har aldersmessig slitasje, og er vanskelig å kontrollere da den er nedgravd og restlevetid er usikker.

Normal brukstid/levetid før utskifting av drens-system/drensledninger er 20-60 år.

Det kan på generelt grunnlag registreres noe fuktvandring og fuktopptrekk i nedre del av grunnmur/kjellervegg. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at noe fuktvandring i nedre deler av grunnmur er påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner, da boligen ble oppført uten fuktsperre mot grunnen.

Tilstanden er ikke videre vurdert for felles bygningsdel i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av natursten og mur-/betongkonstruksjoner. Grunnmuren forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Ut i fra de stedlige omgivelsene antas det at grunnmur er fundamentert til faste masser/fjell.

Det tas forbehold om grunnforhold, da dette ikke kan fastslås med 100% sikkerhet.

Tilstanden er ikke videre vurdert for felles bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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.

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?](#)

Arealer

Ny arealstandard

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)				
Kjeller		6		6			6
Høy 1. etasje	45			45	4		45
SUM	45	6			4		51
SUM BRA	51						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
Høy 1. etasje	Entré/gang, dusj/wc, kjøkken med spiseplass, soverom, stue		

Kommentar

Alle areal er ca. mål og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele nærmeste kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Alle arealer er oppmålt med håndholdt lasermåler, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Seksjonen har balkong som inngår i TBA arealet. Balkongene er oppmålt til ca. 4,2m². og er oppmålt fra innsiden av rekkverket. Seksjonen disponerer én kjellerboder på ca. 6,0m². Bodene tildeles av boligselskapet. Bruksretten kan av boligselskapet endres i fremtiden, og selger/takstingeniøren kan derfor ikke holdes ansvarlig for senere endringer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt bruksendringer av rom. Kjøkken er flyttet ut i tidligere stue/kammer, og opprinnelig kjøkken er omdisponert til soverom. Våtrommet er etablert i deler av opprinnelig gang og nåværende soverom. Det er ikke innhentet dokumentasjon om bruksendring fra kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
45	0

Kommentar

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom vil med tid utgå ifbm. de nye reglene for arealmåling

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2024	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør

Leietager fremviste og ga opplysninger om boligen

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	285	0	9	493.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Erling Skjalgssons gate 30 B

Hjemmelshaver

Rudi Moen

Boligselskap

Sameiet Erling Skjalgssonsgate 30

Eierandel

48 / 982

Forretningsfører

OBf - Tlf. 2212 2340

Felles gjeld:

Kr. 33 785 31.12.2023

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Praktisk, lys og gjennomgående 2-roms leilighet med overbygget balkong mot stille gårdsrom. Eiendommen har en meget sentral beliggenhet ved Frogner plass, tilbaketrukket i trafikkstille gate vis a vis Schafteløkken. Boligområdet består i hovedsak av eldre kvartalsbebyggelse med indre gårdsrom. Umiddelbar nærhet til dagligvareforretning og kort gangavstand til Frogner, Bygdøy alle og Majorstuen med alle dets forretninger, butikker, kafeer/spisesteder og servicetilbud. Umiddelbar nærhet til Frognerparken med flotte tur og rekreasjonsmuligheter og gangavstand til strandpromenaden i Frognerkilen, Bestumkilen og videre ut til Bygdøy. Gangavstand til sentrum.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område.

Om tomten

Skjermet bakgård med asfalterte overflater, sittegruppe og sykkelparkering.

Tinglyste/andre forhold

Månedlige felleskostnader opplyses å være kr. 2.955,- iflg. OBF. Felleskostnadene er ikke spesifisert, men inkl. bl.a. renhold, felles strøm, kapitalkostnader (betjening av fellesgjeld med renter/avdrag, felles strøm, gårdsbestyrelse, komm. avgifter, forsikring, felles vedlikehold og generell drift av boligselskapet.

Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er membranløsninger i våtrom, isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er flere ladestasjoner for el-bil i nærområdet. Det er innført beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Eier må være registret i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for slik parkering.

Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Skattetakst og formuesverdi

År

2024

Kommentar

Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	82869764			
Kommentar Felles bygningsforsikring i regi av boligselskapet. Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører		Boliginformasjon om felleskostnader, andel formue/gjeld og forsikringsselskap	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	15.04.2024	Eiers egenerklæring om boligen	Gjennomgått	4	Nei
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TV6157>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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