

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Brettevilles gate 18, 0481 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 91

Andelsnummer 63

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 11.04.2025

Rapportdato: 09.05.2025

Oppdragsnr.: 21696-1046

Referansenummer: FF2006

Foretak: Skade og Tilstand AS

Vår ref:



SKADE OG TILSTAND AS

Skade og Tilstand AS, eid og drevet av John-John Myhrvold, er et takseringsselskap med fokus på kvalitet og korrekt oppgjør. John-John har lang erfaring som tømmer og fra skadesaneringsbransjen, noe som gir ham en solid bakgrunn for de tjenestene selskapet tilbyr. Ønsket om å drive egen bedrift for å bedre kunne følge opp hver enkelt sak, førte til at Skade og Tilstand ble etablert i 2024.

Med fagkompetanse innen tømmerfaget, skadetaksering, våtromssertifisering og pågående utdanning innen bygningssakkyndig for tilstandsanalyse ved Fagskolen Vestland, er John-John dedikert til å levere tjenester av høy kvalitet. Skade og Tilstand tilbyr tilstandsvurdering, skadetaksering, reklamasjonstaksering, verditaksering og prosjektoppfølgning, med nedslagsfelt i Oslo og Akershus.

Selskapet etterstreber alltid å levere et riktig og rettferdig oppgjør for sine kunder.



Rapportansvarlig

John-John Myhrvold
Uavhengig Takstingeniør
post@skadeogtilstand.no
468 15 123



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 byggeregler

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.



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 straktiltak 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

Leiligheten i Brettevilles gate 18 i Oslo er en andelsleilighet fra 1926 med et bruksareal på 40 m². Bygget er en klassisk Torshov-gård og vurderes å ha normal standard ut fra alder og konstruksjon. Rapporten omfatter kun forhold innenfor leilighetens vegger, og fellesdeler vurderes kun der det har direkte betydning for leilighetens funksjon eller tilstand.

Innvendig er det registrert flere avvik i overflater, inkludert sprekker i laminatgulv, hull og merker i vegger, samt begynnende avskalling i himling. Etasjeskiller har målt skjevhet, men dette anses ikke som alvorlig. Pipe og ildsted ble rehabilitert i 2022, men det foreligger ikke dokumentasjon på røyktest eller brannteknisk godkjenning. Dette utgjør en risiko og bør kontrolleres før ildstedet tas i bruk. De innvendige dørene viser tegn til slitasje, med hakk, ripper og dårlig passform.

Våtrommet er oppgradert i 2005, men har flere vesentlige og alvorlige avvik. Flisene viser bom og sprekker, fallforholdene er utilstrekkelige, og tetting rundt sluk vurderes som utett. Det er usikkerhet knyttet til arbeid utført av forrige eier, og både membran og tettesjikt har passert store deler av forventet levetid. Ventilasjonsløsningen på badet er heller ikke tilfredsstillende. På bakgrunn av dette anbefales det en full rehabilitering av våtrommet.

Kjøkkenet fremstår med noe overflateslitasje. Ventilasjonen skjer via kullfilter og er ikke tilkoblet utluft, noe som svekker inneklimaet. Toalettrommet har flere mangler, blant annet fravær av mekanisk avtrekk, sprekker i fliser og manglende synliggjøring av lekkasjevann. Total oppgradering anbefales også her.

De tekniske installasjonene vurderes som varierende. Vannrør består delvis av eldre kobberrør og har usikker tilstand. Avløpsrør av PVC og soil er trolig eldre enn halvparten av forventet levetid, og det er påvist redusert fall på avløpet fra kjøkken. Ventilasjonen i boligen er generelt vurdert som utilstrekkelig. Det elektriske anlegget er oppdatert i 2015, men flere avvik er registrert, blant annet manglende dokumentasjon, og usikker installasjon av downlights. En utvidet kontroll av el-anlegget anbefales på det sterkeste.

Oppsummert er det identifisert flere forhold med behov for tiltak, spesielt knyttet til våtrom, ventilasjon og det elektriske anlegget. Tiltakene som foreslås gjelder både teknisk sikkerhet og brukskvalitet, og samlet sett utgjør disse avvikene en moderat til høy vedlikeholdskostnad på kort til mellomlang sikt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1926

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte trevinduer med tolags glass. Vinduer eldes naturlig og har begrenset levetid, med svakere isolasjonsevne enn moderne vinduer. Kun enkelte vinduer er kontrollert, og avvik kan

forekomme. Enkelte justeringer må påregnes over tid.

Entredøren er innvendig malt og merket med lydklasse 35 dB.

Vinduer og ytterdør er ofte fellesdeler, men vurderes her da de har direkte betydning for leilighetens tilstand og funksjon.

Bygget er en boligblokk med bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong/mur, trolig med innslag av stubbloftsleire. Leilighetene har adkomst via felles oppgang.

Grunnforhold, grunnmur, drenering og yttervegger er ikke nærmere undersøkt da dette regnes som fellesdeler. Det antas fundamentering på faste masser med betongsåler og opprinnelig drenering.

Rapporten omfatter forhold innenfor leilighetens vegger. Felles bygningsdeler vurderes kun dersom de har direkte betydning for leiligheten. Kjøper anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter og vedlikeholdsplaner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har laminat. Vegger og himling har malte flater/plater. Innvendige dører er malte, glatte og profilerte tredører. Overflater er vurdert visuelt, uten flytting av innbo. Mindre merker, hakk og bruksslitasje må påregnes. Enkel overflateoppussing kan være aktuelt.

Etasjeskille er av trebjelkelag. Nivelleringsmåling er utført i stue og soverom, med fem målepunkter per rom, for å identifisere eventuelle skjevheter.

Boligen har felles murpipe fra byggets opprinnelse, rehabilitert av borettslaget. Ny vedovn ble montert og tilkoblet i 2022. Ved tidligere salg ble det opplyst at pipen ikke var i bruk, og at tilkobling krevde godkjenning. Forholdet bør kontrolleres før bruk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er oppgradert i 2005 med fliser på gulv og vegger, nedsenket himling med downlights, samt gulvvarme. Det er etablert dusjsone med dusj direkte på gulv og vegg. Mekanisk avtrekk er montert.

Membran og tettesjikt er skjulte konstruksjoner og ikke mulig å kontrollere uten inngrep. Det er opplyst at forrige eier selv har utført arbeid med membran, sluk og flislegging. Dette gir økt risiko for feil utførelse og skjulte skader.

Fuktmåling er utført etter krav i NS 3600. Målingen viste verdier under grenseverdiene, men det er kun målt i én vegg. Resultatet utelukker ikke fuktproblemer i øvrige deler av konstruksjonen. Hulltaking er utført på egnet sted.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har hvit, glatt innredning med heltre benkeplate og nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Fliser er montert mellom over- og underskap. Det er installert komfyr, vaskemaskin og ventilator med kullfilter over kokeplass. Noe overflateslitasje må påregnes.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Gulvet har fliser, og veggene er flislagt. Himlingen har malte, glatte flater. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, servant, speil og lys. Ventilasjon via naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør består delvis av synlig plast, øvrige føringer er skjult. Stoppekran ble ikke lokalisert ved befaringsgang. Det er montert lekkasjestopper i kott. Tilførselsrør vurderes som eldre, trolig av kobber. Innvendige avløpsrør er av plast (PVC), mens hovedstrekke antas å være av støpejern. Kun synlige rør er vurdert, da øvrige deler ligger skjult i konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter for avløpssystemet er ikke vurdert, da dette er en felles løsning i boligblokk. Naturlig ventilasjon med tilluft via vindu og avtrekk fra bad. Varmtvannsbereder er plassert i kott.

Branntekniske forhold er vurdert ut fra en forenklet visuell kontroll etter NS 3600. Det er ikke gjennomført faglig brannteknisk vurdering. Risiko for skjulte feil foreligger, og videre vurdering bør innhentes ved behov. Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det presiseres at det ikke er utført geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor kun begrenset kunnskap om grunnforhold og stabilitet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

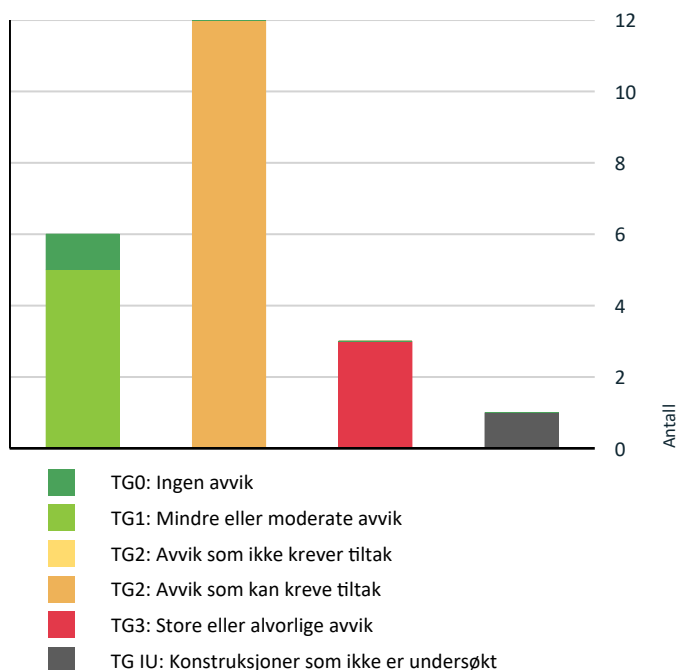
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger ved befaringsstidspunkt. Rom er vurdert/benevnt etter dagens bruk.

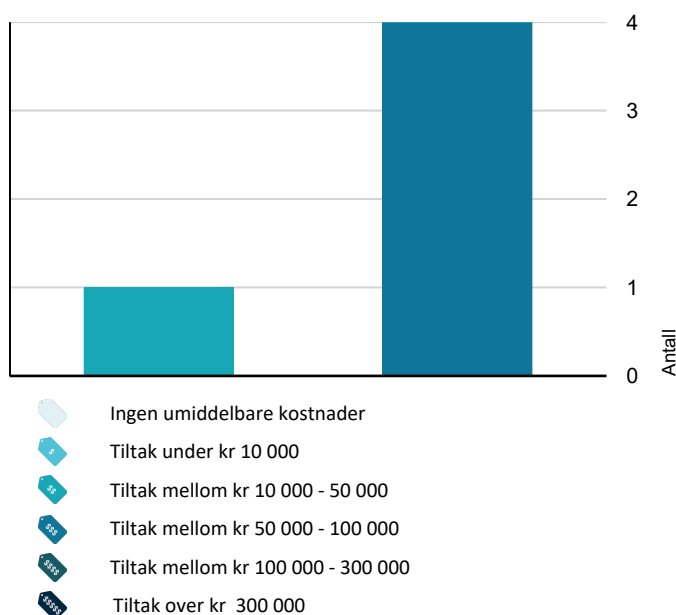
Sammendrag av boligens tilstand

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

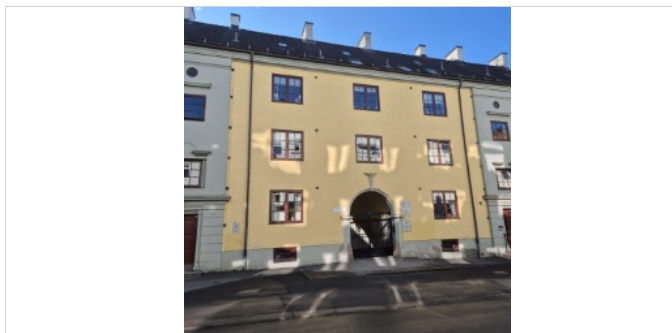
Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Innvendig > Overflater Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
!	Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1926

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte vinduer med karmen tre og to-lags glass. Vinduer slites naturlig over tid og har en begrenset levetid. Eldre vinduer har ofte dårligere isolasjonsegenskaper sammenlignet med nyere vinduer, og slipper ut mer varme. Kun enkelte vinduer er valgt ut for kontroll, av den grunn er ikke alle vinduer kontrollert. Avvik kan derfor forekomme.

Vedlikehold er ofte sameiets eller borettslagets ansvar, men tilstand vurderes likevel, da bygningsdelen har en direkte tilknytning til leiligheten og kan påvirke boligens tilstand og funksjonalitet.

Enkelte justeringer av vinduer med tiden kan forventes.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entredør merket med lydklasse dB 35. Innvendig malt.

Vedlikehold er ofte sameiets eller borettslagets ansvar, men tilstand vurderes likevel, da bygningsdelen har en direkte tilknytning til leiligheten og kan påvirke boligens tilstand og funksjonalitet.

TG IU Andre utvendige forhold

Bygningen er en boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, trolig med innslag av stubbloftsleire. Leilighetene har adkomst via felles oppgang.

Grunnforhold og konstruksjoner som fundament, grunnmur, drenering og yttervegger er ikke nærmere undersøkt, da dette anses som fellesdeler og ligger utenfor rapportens omfang. Det antas at bygget er fundamentert på faste masser med betongsåler og grunnmur i betong. Drenering vurderes som opprinnelig.

Rapporten omfatter kun forhold innenfor leilighetens vegger, det vil si det som normalt faller inn under eierens vedlikeholdsansvar. Fellesdeler som tak, fasade og tekniske installasjoner vurderes kun dersom det har direkte betydning for leiligheten. Det anbefales at kjøper setter seg inn i borettslagets vedtekter, årsberetning og vedlikeholdsplaner for informasjon om felles bygningsdeler.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvet har laminat
Vegger har malte flater/plater
Himling har malte flater/plater

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som er normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker sår/merker må forventes i en brukt bolig. Noe overflate oppussing kan påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv: Det er registrert oppsprekking i laminatgulvet, med synlige avstander mellom bordene samt flere hakk og riper i overflaten.

Vegg: Veggene har flere hull etter oppheng, og det er utført ufagmessig sparkling. Overflatene har også merker, hakk og riper.

Himling: Himlingen har flere sprekker og områder med begynnende avskalling av overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Utbedring av skader på laminatgulv, som utskifting dersom tilstanden ikke lar seg lokalt reparere. Vegger bør sparkles og males på nytt etter korrekt forarbeid. Himlingen bør gjennomgå og utbedres for sprekker og avskalling.

Konsekvens:

Dagens tilstand gir et estetisk dårlig inntrykk og kan redusere leilighetens brukskvalitet. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene utvikle seg videre og føre til behov for mer omfattende vedlikehold.

Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelkelag.

For å identifisere eventuelle skjevheter i gulv mot grunn og etasjeskillere, brukes en nivelleringslaser. Vanligvis måles to rom i hver etasje, eller det utføres kryssmåling i ett rom. Hvert rom har fem målepunkter.

Følgende rom er målt: Stue og soverom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stue: Det er målt en høydeforskjell på 12 mm over en avstand på 2 meter, og totalt 16 mm gjennom hele rommet.

Kjøkken: Det er målt en høydeforskjell på 4 mm over 2 meter, og totalt 8 mm gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak:

Tiltak:

Eventuell avretting av gulvet kan vurderes.

Konsekvens:

Skjevheter i konstruksjon kan medføre knirk eller fra glidning av overflatemateriale som parkett og laminat.

Merks:

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.

! TG 2 Pipe og ildsted

Felles murpipe fra byggets opprinnelse. Rehabiliteret av borettslaget. Ny vedovn ble montert og tilkoblet i 2022.

Merk: Ved forrige salg ble det opplyst at pipen ikke var i bruk, og at tilkobling måtte godkjennes av brannvesen. Det anbefales å få forholdet undersøkt før eventuell bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på røyktest eller brannteknisk kontroll etter tilkoblingen. Pipeløpet er ikke nærmere vurdert, da dette er en felles bygningsdel.

TG2 satt for å belyse risiko.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales at det innhentes dokumentasjon på røyktest og brannteknisk godkjenning før ildsted tas i bruk. Eventuell vurdering av pipens tilstand bør gjøres av feiervesen eller styret i borettslaget.

Konsekvens:

Bruk av ildsted uten dokumentert røyktest eller brannteknisk godkjenning kan medføre økt risiko for branntilløp og bygningsskader. Det kan også være i strid med gjeldende regelverk og føre til ansvar ved en eventuell hendelse. Ildstedet må ikke tas i bruk før tilstanden er kontrollert og godkjent av kompetent faginstans.



! TG 2 Innvendige dører

Malte glatte og profilerte dører av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert hakk, riper, svelleskader, knirk og kontakt med terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er opplyst å være oppgradert i 2005 og har fliser på gulv og vegger. Det er etablert dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Takstmannen har ikke kjennskap til badets oppbygning, herunder løsning for membran, tettesjikt eller utførelse rundt sluk. Det er opplyst at forrige eier selv har utført arbeid med membran, sluk og flislegging. Ved egeninnsats uten dokumentert fagkyndig utførelse, må det påregnes risiko for at arbeidet ikke er utført i henhold til gjeldende krav, og det kan foreligge skjulte feil eller skader.

ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater vegger og himling

Flislagt vegg og nedsenket himling med downlight.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bom i fliser, sprekker i fuger og indikasjoner på ufagmessig utførelse. I tillegg observeres bruksslitasje på himlingsplater. Det er også usikkerhet knyttet til monteringen av downlights.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak

Tiltak:

Det anbefales full oppgradering av våtrommet. Basert på registrerte skader, ufagmessig utførelse og usikkerhet rundt tekniske løsninger og tettesjikt, bør hele konstruksjonen gjennomgås og bygges opp på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm og forskriftskrav.

Konsekvens:

Mangelfull utførelse og slitasje kan gi fuktskader i våtsoner. Feilmonterte downlights øker risikoen for brann og tekniske feil. Uten tiltak øker faren for bygg- og elsikkerhetsmessige konsekvenser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert flere avvik ved våtrommet. Fallforholdene mot sluk er ikke i samsvar med kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og synlig topp membran ved dørterskel er målt til under 25 mm, noe som ikke tilfredsstiller anbefalte nivåforskjeller. Det er også registrert bom i enkelte fliser, samt riss og sprekker i flisfugene. Videre er det opplyst avvik ved varmekilden på badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak

Tiltak:

Det anbefales full rehabilitering av våtrommet. Avvik i fallforhold, høydeforskjell mot sluk, skader i fliser og fuger, samt tekniske forhold som gjelder varmekilde og tettesjikt, tilsier at rommet bør bygges opp på nytt i henhold til gjeldende forskrifter og våtromsnorm.

Konsekvens:

Dagens tilstand medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader i konstruksjonen. Mangelfull oppbygging og tekniske avvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom.

Det er antatt smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran er synlig, men avslutningen mot sluket vurderes som utett. Det er også registrert at mer enn halvparten av forventet levetid for membranløsningen er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak

Tiltak:

Det anbefales å etablere nytt sluk og membranløsning i henhold til gjeldende forskriftskrav. Hele våtrommets tettesjikt bør vurderes utskiftet, da gjenværende levetid er begrenset.

Konsekvens:

Utett tilslutning til sluk og svekket membranløsning øker risikoen for vannlekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Dette kan medføre omfattende og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjvegg/hjørne

ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er installert mekanisk avtrekk tilluft via dør, men det foreligger usikkerhet om enheten er korrekt tilkoblet byggets felles ventilasjonskanal og om løsningen er i tråd med gjeldende vedtekter. Det er også vurdert manglende tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på korrekt tilkobling og godkjenning fra borettslag/styret. Videre bør ventilasjonsforholdene forbedres, herunder etablering av tilstrekkelig tilluft.

Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, kondens, og i ytterste konsekvens fuktskader og muggdannelse. Manglende godkjenning kan også medføre krav om tilbakeføring eller utbedring.

ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er målt Temperatur 21.6 grader. Duggpunkt ved 4.1 grader. RH 31,6%

Gjennomførte målinger viser fuktverdier under grenseverdiene for det som anses som skadelig fukt i lukkede konstruksjoner. Det understrekes at dette er en øyeblikksmåling, og at det kun er foretatt måling i én vegg. Måleresultatet alene gir derfor ikke grunnlag for å utelukke fuktproblemer i konstruksjonen som helhet, og det kan ikke utelukkes at andre deler med vanninstallasjoner kan være påvirket.

Hulltaking og fuktmålinger er utført i henhold til bestemmelsene gitt for tilstandsanalyse ved avhending av bolig, jf. krav i NS 3600 og tilhørende forskrift. Undersøkelsene er gjennomført på egnede steder med formål å avdekke eventuelle skjulte fuktskader eller avvik i våtsoner.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Hvit glatt kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskum med 1-greps blandebatteri. Fliser er montert mellom over- og underskap. Det er montert vaskemaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over platetopp.

Noe overflateslitasje må påregnes.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert normal overflateslitasje. Enkelte skapdører har behov for justering for bedre funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Justere skapdører og eventuelt utføre mindre overflatebehandling ved behov.

Konsekvens:

forhold kan gi redusert brukskvalitet og funksjon, samt forverring av slitasje over tid.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk med kulfilter

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenviften er kun utstyrt med kulfilter og er ikke tilkoblet avtrekkskanal ut av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Kjøkkenavtrekket bør vurderes etablert tilkoblet avtrekkskanal.

Konsekvens:

Manglende luftutskifting og økt fuktbelastning kan føre til et dårligere innneklima

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvet er belagt med fliser, og veggene har flislagte overflater. Himlingen består av malte, glatte flater. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servant, speil og belysning. Ventilasjonen skjer via naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lekkasjevann ledes ikke til sluk og er ikke synliggjort. Det er sprekker i fliser på innkassing og stedvis bomlyd. Mekanisk avtrekk mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Etablere løsning for synliggjøring av lekkasjevann. Utbedre skadde fliser og underlag. Installere mekanisk avtrekk.

Konsekvens: Økt risiko for skjulte fuktskader, dårlig luftkvalitet og ytterligere forringelse av overflater og tekniske løsninger.

Toalettrommet har generelt behov for total oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør består delvis av synlig plast, mens øvrige deler av anlegget ligger skjult. Det er montert lekkasjestopper i kott. Stoppekran er ikke lokalisert ved befaring. Tilførselsrør vurderes som eldre og er trolig av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke benyttet tilstrekkelig tetting mellom vannrør og varerør, og utførelsen vurderes som ufagmessig. Eldre tilførselsrør er skjult i konstruksjonen, og deres tilstand er ukjent. Dette medfører usikkerhet knyttet til levetid og risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Eventuell utbedring kan vurderes. Eldre vannrør. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn for vurdering av videre tiltak.

Konsekvens:

Det er uvisst tilstand på skjulte vannrør i konstruksjonen. Vannrør som har passert mer enn halvparten av forventet levetid har en større sannsynlighet for lekkasjer enn nyere rør.



! TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

De innvendige avløpsrørne består av PVC/plast, mens hovedstrekkeene sannsynligvis er av soil/støpejern. Det er viktig å merke seg at kun synlige avløpsrør er vurdert, ettersom de fleste rørføringer er skjult i boligens vegger, konstruksjoner eller innkassinger.

Røranleggets tilstand er derfor ikke fullt ut vurdert, men kun beskrevet, da dette krever spesialutstyr og fagkompetanse. Det er også viktig å være oppmerksom på at alder, fortetting og brudd representerer risikomomenter i ethvert røranlegg

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegget er ikke synlig og er derfor ikke vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 er satt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for det skjulte røranlegget er passert. Det er per i dag ingen tegn til funksjonssvikt, men anlegget vurderes som risikoutsatt. Det er også vurdert at avløpsrøret fra kjøkken har redusert fall i forhold til lengden, noe som kan påvirke avrenning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Eventuell utskifting kan vurderes. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn for vurdering av videre tiltak.

Konsekvens:

Det er uvisst tilstand på skjulte vannrør i konstruksjonen. Avløpsrør som har passert mer enn halvparten av forventet levetid har en større sannsynlighet for lekkasjer enn nyere rør.

Til info: Det foreligger ingen informasjon om tidligere tilstopperinger i avløpet, og vedlikeholdshistorikk for anlegget er ukjent.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via vindu og avtrekk på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert redusert mulighet for tilstrekkelig luftsirkulasjon og luftutskifting. Forholdet bør vurderes i sammenheng med øvrige registrerte avvik knyttet til ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales å få gjennomført en vurdering av ventilasjonen i boligen av fagkyndig, med måling av luftutskifting. Ved behov bør ventilasjonsløsningen forbedres, for eksempel ved å etablere eller oppgradere mekanisk avtrekk og tilluft.

Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon fører til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader over tid. Dette kan påvirke både bomiljø og bygningens tilstand negativt.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank plasser på kott.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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 forenklede 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.

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.
2015 Ifølge tidligere salgs annonse. Forhold må undersøkes nærmere.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alt elektrisk arbeid.

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Elektro Kompis AS, 17.02.2024: Montert nye kurser, stikkontakter, dimmere og belysning.

Elektro Kompis AS 7.5.2025: Montering av kabler under underskap inn i kanal.

Demontering av kabel bakpeis. Montering av kabler inn i kanal.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Tilsyn utført 21.03.2022 med avvik.

Avvik lukket og sak avsluttet 10.08.2022.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

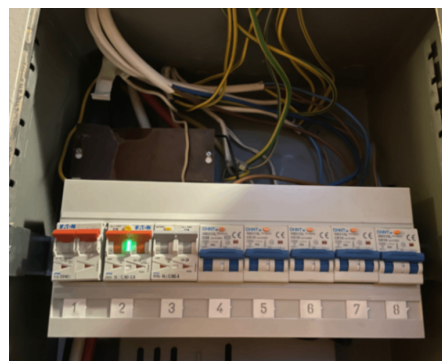
Ja Det er registrert flere avvik og usikkerheter knyttet til det elektriske anlegget. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen og installasjonen av downlights i himling. Det er opplyst om avvik på varmekabler på bad og defekte varmekabler på toalett. Det mangler dokumentasjon på deler av det utførte arbeidet. Forholdene bør gjennomgås og vurderes av autorisert elektroinstallatør.

Generell kommentar

Kontroll i denne rapporten er utført av en bygningssakkyndig uten el-faglig bakgrunn. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid at det elektriske anlegget blir undersøkt av en el-fagkyndig person.

Sjablommessig prisanslag gjelder utvidet el-kontroll. Eventuelle kostnader for å utbedre/rette avvik eller igangsette tiltak må avklares med el-fagkyndig person.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 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.

Boligen har brannslukningsapparat og brannmelder.

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

Tilstandsrapport

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

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

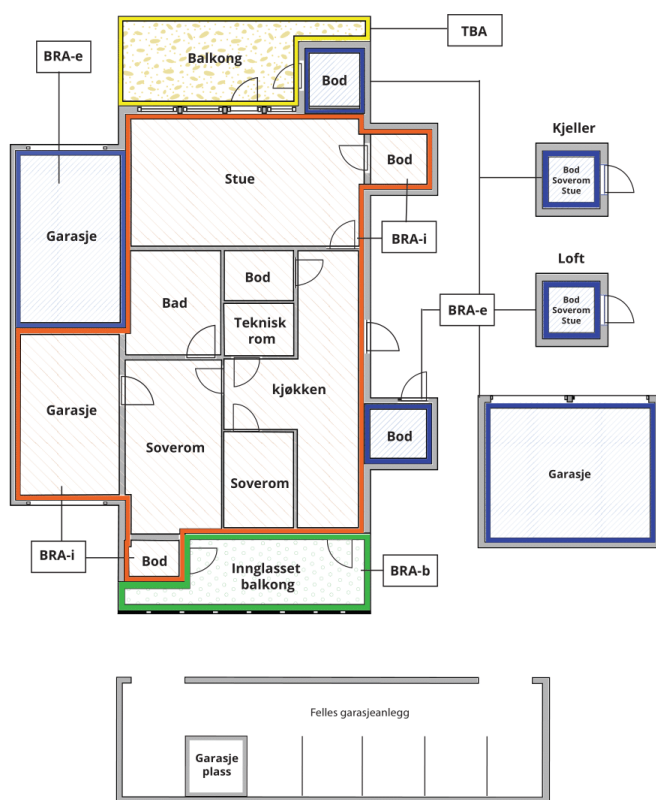
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		7		7	
Etasje	40			40	
Kjeller		8		8	
SUM	40	15			
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
Etasje	Bad, Entré, Bod, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Tilhørende bod i kjeller har en gulvflate på 7 m² (BRA-e)

Tilhørende bod på loft har en gulvflate på 8 m² (BRA-e)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger ved befaringstidspunkt. Rom er vurdert/benevnt etter dagens bruk.

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: Romhøyder er målt tilfeldige steder i boligen. Romhøyden er målt fra 2,02 m til 2,81 m

Til info:

Badet har en lavere romhøyde enn kravet på 2,20 meter for rom som ikke er ment for varig opphold. Målt romhøyde 2,02m

Det er etablert soverom i stue/kjøkken uten dokumentasjon på at endringen er omsøkt. Det er usikkerhet knyttet til om krav til rømningsvei er ivarettatt. I tillegg er rommet mindre enn anbefalt for å oppfylle kravene til tilstrekkelig luftutskifting. Det anbefales at kjøper foretar videre undersøkelser for å avklare om det kan føre til pålegg om tilbakeføring av tiltaket.

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)
Boligbygg med flere boenheter	39	1
Kommentar		
Boligbygg med flere boenheter	Boligen har 39 m ² P-rom og 1 m ² S-rom (kott)	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2025	John-John Myhrvold	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	91		0	220.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Brettevilles gate 18

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Nordre Åsen Kv 1 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NORDRE ÅSEN KV 1 BORETTSLAGET	948126915			Gundersen Bjørn Mathias

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

63

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Brettevilles gate 18 ligger i bydel Sagene i Oslo, i det sjarmerende området Øvre Torshov og Sandaker. Gaten er kjent for sine klassiske Torshov-gårder fra 1920-tallet, og området har en rolig atmosfære med grønne omgivelser. Beliggenheten gir enkel tilgang til kollektivtransport, med både trikk og buss i nærheten, samt kort avstand til Storo T-banestasjon og Grefsen togstasjon. I nærområdet finner du et bredt utvalg av butikker, kafeer, restauranter og parker, noe som gjør dette til et attraktivt sted å bo for både familier og unge voksne.

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Tilknytningen består av både offentlig og privat ledningsnett. De private stikkledningene frem til det offentlige nettet omfattes ikke av kommunens ansvar, og vedlikeholdet påhviler eier, det vil si borettslaget eller sameiet.

Tilknytning avløp

Tilknytningen består av både offentlig og privat ledningsnett. De private stikkledningene frem til det offentlige nettet omfattes ikke av kommunens ansvar, og vedlikeholdet påhviler eier, det vil si borettslaget eller sameiet.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Andelsleilighet tilhørende Nordre Åsen Kv 1 Borettslaget. Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med blant annet internstier, plenarealer og diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Rekvirent oppfordres til å lese gjennom takstdokumentet nøye før bruk, for å identifisere eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringsplaner eller andre forhold hos bygningsetaten, og det ble ikke avdekket spesielle forhold under befaringen. For opplysninger om andre servitutter eller bestemmelser som gjelder seksjonen/eiendommen, henvises det til Statens kartverk, Tinglysningen, på telefonnummer 32118800.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

År

1955

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.04.2025	Rapport lest igjennom av rekurrent og godkjent pr mail 18.04.2025
2	09.05.2025	
3	09.05.2025	
4	09.05.2025	
5	09.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter befaring foretatt den 11.04.2025, og følger forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel), samt Norsk Standard NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig fra Skade og Tilstand AS, med oppdrag å vurdere boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet.

Vurderingene er gjort på undersøkelsesnivå 1, hvilket innebærer visuell kontroll av tilgjengelige flater og bruk av enkle hjelpemidler som fuktindikator og nivelleringsutstyr. Det er ikke utført destruktive inngrep, åpning av konstruksjoner eller omfattende funksjonstesting av installasjoner. Hulltaking og fuktmåling er utført på egnet sted i våtrom etter krav i NS 3600, og kun med eierens samtykke.

Rapporten omfatter forhold som faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt. Fellesdeler er kun vurdert dersom de har direkte betydning for leilighetens funksjon eller tekniske tilstand. Konstruksjoner og installasjoner utenfor rapportens ramme, som yttertak, grunnforhold, grunnmur, drenering, felles tekniske anlegg, estetikk, planløsning og skjulte installasjoner, er ikke vurdert.

Informasjon om bygningsdeler som ikke kunne kontrolleres, bygger på alder, synlige symptomer og antakelser om oppbygning. Vurderinger og tilstandsgrader baserer seg på avvik fra referansenivået som gjaldt på oppføringstidspunktet, med unntak for våtrom og sikkerhetsrelaterte forhold, som vurderes etter gjeldende forskrifter.

Opplysninger gitt av eier eller selger, samt tidligere salgsdokumenter, er lagt til grunn der disse er vurdert som pålitelige, men er ikke verifisert. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke er mulig å avdekke ved visuell inspeksjon. Rapporten må ikke tolkes som en garanti for at det ikke kan forekomme slike skjulte forhold.

Forhold som omfattes av elektriske installasjoner og branntekniske løsninger er kontrollert etter en forenklet metode, og det anbefales alltid ytterligere fagkyndig vurdering ved usikkerhet.

Rapporten er et beslutningsgrunnlag, og det anbefales at kjøper også gjør egne vurderinger, eventuelt med bistand fra fagpersoner, før kjøp eller gjennomføring av tiltak.