





Tilstandsrapport

 Selveierleilighet
 Silurveien 42, 0380 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 28, bnr. 726, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 11.06.2024

Rapportdato: 15.06.2024

Oppdragsnr.: 13372-3834

Referansenummer: RN1544

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i høyblokk oppført i 1961. Datidens byggeskikk og byggesregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 2.etg og består av entré/gang, bad/wc, 3 soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til sydvendt balkong på ca. 3,2 m². I tillegg disponerer boligen 1 bod på ca. 2 m² i samme etasje som deles med nabo, samt 2 kjellerboder ca. 2 m² og 4 m².

Vedlikehold og standardheving i senere tid:

2024: Lagt nytt laminatgulv

2024: Sparklet og malt veggflater

2024: Malt himlinger

2024: Modernisert bad/wc med nye fliser, overflater og baderomsinnredning (sluket er fra 2003)

2024: Etablert nytt soverom og flyttet kjøkkenet ut i stuen

2024: Satt inn Kvik kjøkkeninnredning

2024: Diverse elarbeid ifm. oppussing (utført av Elektrikergruppen AS, dokumentasjon blir lastet opp i boligmappen fortløpende iflg. eier)

2024: Skiftet stikkontakter og bryter på enkelte rom (utført ved vennetjeneste)

2004: Utskiftning av vinduer og balkongdør

Eier opplyser: Våtromsarbeid er utført av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Tilkobling av sanitærutstyr er utført ved vennetjeneste (Oslo Rør Og Bygg Service Nicolae Fitcov). Det er funnet feil på varmekabler på badet som er meldt inn til forsikringsselskap.

Selveierleilighet - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk over 11 etasjer, underetasje og kjeller oppført i 1961. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Fasader er forblendet med pussede og malte flater. Tilnærmet flat takkonstruksjon antatt teknet med takpapp/asfaltbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong, flislagt gangareal og malte overflater. Personheis til leilighetens etasjeplan og felles midtgang med gulvbelegg og malte overflater. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2004. Brann- og lydklassifisert entrédør med sikkerhetslås og kikkehull (Swedoor, B30/35db). Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2004. Sydvendt balkong på ca. 3,2 m². Flislagt balkongdekke i betong. Rekkverk i malt betong. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,0 m. Det er montert utelampe og manuell betjent solmarkise.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminatgulv i entré/gang, 3 soverom og stue/kjøkken. Vegger: Hovedsakelig sparklede og malte slette flater (malte plater og malt puss/betong). Himlinger: Malt puss/betong i alle rom. Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører). Malte karmen og dørgerikter.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad/wc er modernisert med nye fliser, overflater og baderomsinnredning i 2024 (suket er fra 2003). Flislagt gulv med varmekabler (storformatfliser). Vegger kledd med fliser i storformat og himling med malt puss/betong. Vegghengt toalett og innebygget sistene med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate i imitert stein, keramisk vask, ettgrens servantarmatur i messing e.l og rundt speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med fastmontert dusjvegg i glass, samt termostatstyrt dusjbatteri, regndusj og hånddusj i messing e.l.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kvik kjøkkeninnredning fra 2024 med grå glatte fronter og benkeplater i kompaktlaminat. Malte flater over kjøkkenbenk. Planlimt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgrens kjøkkenarmatur. Sortlakkert Røroshetta kjøkkenventilator med kullfilter. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Integrert induksjonstopp (AEG), stekeovn (AEG) og kjøle-/fryseskap (Liebherr). Det er montert komfyrvakt og waterguard (lekkasjvarsler) med magnetventiler til vanntilførsel.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Leiligheten er tilknyttet felles varmeanlegg/sentralvarmeanlegg. Oppvarming med radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg. Kombinasjon av vannrør i kobber og plast type rør-i-rør. Vannfordelerstokk rør-i-rør er lokalisert bak servantinnredning på bad/wc. Inspeksjonsluke med stoppekraner lokalisert i soverom. Avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrekk i soil-/støpejern. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vindu og ventil i yttervegg. Dørtelefon/porttelefon med åpner. Tv- og internett tilknytning. 230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringskapp lokalisert i felles oppgang: 32 A hovedsikring, digital strømmåler og 5 fordelingskurser med jordfeilautoamter. Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

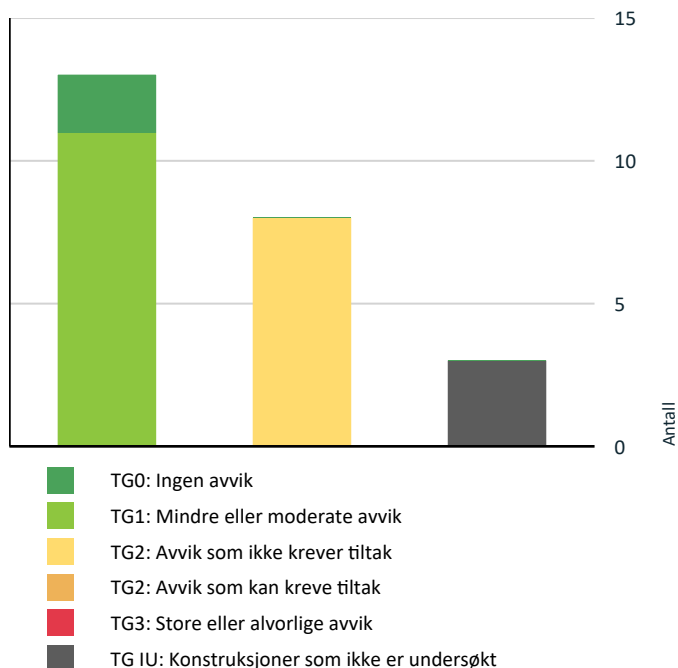
Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjent byggetegning datert 24.01.1959. Leiligheten er opprinnelig en 3-roms som er gjort om til 4-roms. Opprinnelig kjøkken er i dag soverom - kjøkkenet er flyttet ut i stuen. Opprinnelig vegg m/dør mellom entré og stue er fjernet.

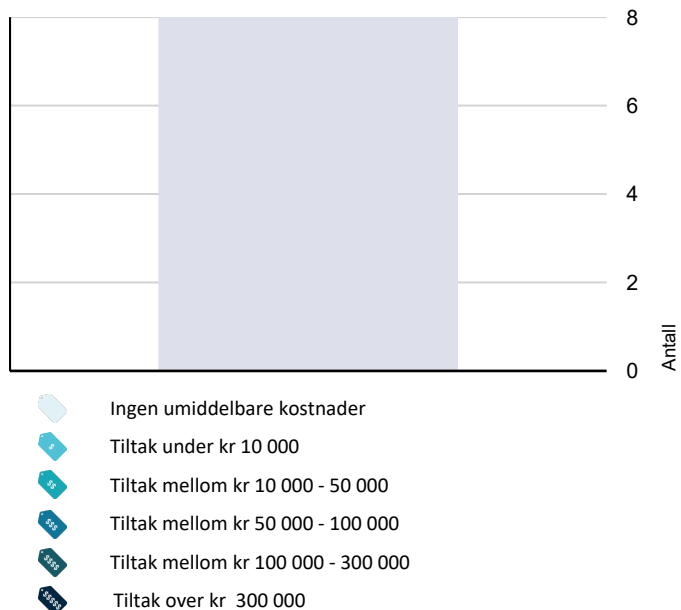
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Selveierleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1961

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2004. Malte karmen og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

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

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør med sikkerhetslås og kikkehull (Swedoor, B30/35db), ukjent eksakt årstall. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2004. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det må forventes høyere varmetap fra balkongdøren sammenlignet med balkongdør fra nyere dato. Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt balkong på ca. 3,2 m². Flislagt balkongdekke i betong. Rekkverk i malt betong. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,0 m. Det er montert utelampe og manuell betjent solmarkise. Normal slitasjegrad.

TG IU Andre utvendige forhold

Boligblokk over 11 etasjer, underetasje og kjeller oppført i 1961. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Fasader er forblendet med pussede og malte flater. Tilnærmet flat takkonstruksjon antatt teknet med takpapp/asfaltbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong, flislagt gangareal og malte overflater. Personheis til leilighetens etasjeplan og felles midtgang med gulvbelegg og malte overflater. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas utført i hht. byggeårets byggeregler og forskriftskrav.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Laminatgulv i entré/gang, 3 soverom og stue/kjøkken.

Vegger: Hovedsakelig sparklede og malte slette flater (malte plater og malt puss/betong).

Himlinger: Malt puss/betong i alle rom.

Vedlikehold: Det er nylig lagt laminatgulv, sparklet og malt veggflater samt malt himlinger. Leiligheten er pusset opp i 2024. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 11-12 mm i stue/kjøkken og ca 10 mm i hovedsoverom. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i bygningens 2.etg over underetasje og kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Hvite 3-speils formpresede innerdører (lettdører). Malte karmen og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc er modernisert med nye fliser, overflater og baderomsinnredning i 2024. Sluket er fra 2003. Våtromsarbeid er utført av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Tilkobling av sanitærutstyr er utført ved vennetjeneste (Oslo Rør Og Bygg Service Nicolae Fitcov).

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser i storformat og himling med malt puss/betong.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler (storformatfliser).

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik på varmekilde.

Tilstandsrapport

Det ble målt ca. 15 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 10 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist ved toalett. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Eier opplyser: Det er funnet feil på varmekabler på badet som er meldt inn til forsikringsselskap.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må gjøres tiltak på varmekilde.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold og ovennevnte utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i et våtrom som dette. Dersom våtrommet en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

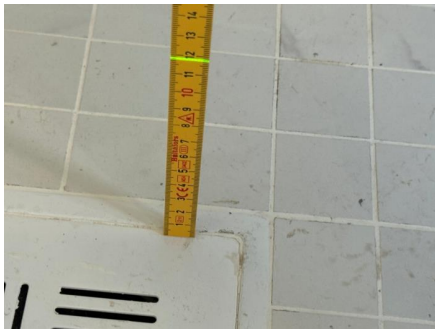
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fallforhold ca. 104 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 114 mm topp slukrist ved toalett



Fallforhold ca. 119 mm topp slukrist i dusjsone

2. ETASJE > BAD/WC

🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk av plast med klemring ved toalett. Hjelpesluk av plast i dusjsone. Våtrommets hovedsluk og membran er fra 2003. Ukjent eksakt type tettesjikt/membran.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Våtrommets sluk og membran er fra 2003. Det gjøres spesielt oppmerksom på at badet har begrenset levetid, normalt er dette 15 til 25 år avhengig av kvalitet og bruk. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Hjelpesluk i dusjsone



Hovedsluk ved toalett

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget systerne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate i imitert stein, keramisk vask, ettgreps servantarmatur i messing e.l og rundt speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med fastmontert dusjvegg i glass, samt termostatstyrt dusjbatteri, regndusj og hånddusj i messing e.l.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med vindu og tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra våtrom. Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD/WC

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking ble det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning fra 2024 med grå glatte fronter og benkeplater i kompaktlaminet. Malte flater over kjøkkenbenk. Planlimt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Sortlakkert Rørshetta kjøkkenventilator med kullfilter. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Integrert induksjonstopp (AEG), stekeovn (AEG) og kjøle-/fryseskap (Liebherr). Det er montert komfyrvakt og waterguard (lekkasjvarsler) med magnetventiler til vanntilførsel. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Sortlakkert Røroshetta kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameiet før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kombinasjon av vannrør i kobber og plast type rør-i-rør. Vannfordelerstokk rør-i-rør er lokalisert bak servanttinnredning på bad/wc (det er ikke etablert vannfordelerskap). Inspeksjonsluke med stoppekraner lokalisert i soverom. Røranlegg til kjøkken og bad/wc ble delvis oppgradert i 2024. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Alder gjelder gammel del av røranlegg.

Konsekvens/tiltak

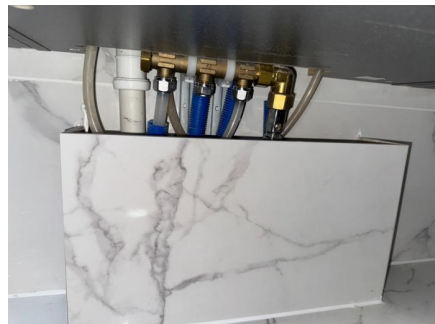
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

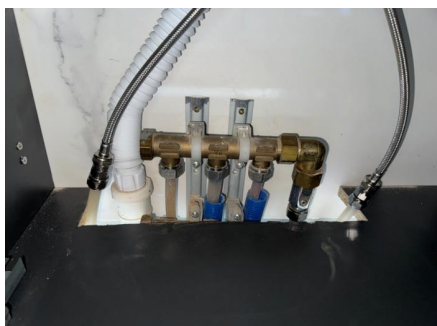
Tilstandsrapport



Inspeksjonslukke med eldre kobberør samt stoppekraner.



Vannfordelerstokk på bad/wc



Vannfordelerstokk på bad/wc

TE 2 Avløpsrør

Avløpsrør i pvc/plast. Røranlegg til kjøkken og bad/wc ble delvis oppgradert i 2024. Hovedstrekk i soil-/støpejern. Stakepunkt for avløpsrør plassert i kjeller. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Alder gjelder soilrør/hovedstrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vindu og ventil i yttervegg. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TE IU Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet felles varmeanlegg/sentralvarmeanlegg. Felles varmtvannsbereeder, varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Sameiets ansvarsområde.

TE 1 Andre installasjoner

Dørtelefon/porttelefon med åpner. Tv- og internett tilknytning. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg. Varmtvann og vannbåren fyring med radiatorer er inkludert i felleskostnadene. Ingen negative funn observert eller opplyst om under befaring. Varmekilder ble ikke funksjonstestet av takstmann. Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

Årstall: 1975

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap lokalisert i felles oppgang: 32 A hovedsikring, digital strømmåler og 5 fordelingskurser med jordfeilautoamter. Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. TG2 gis grunnet manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring/dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

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.
1961 Ukjent når det elektriske anlegget sist gang ble totalt rehabilitert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ja iflg. eier. Ukjent ellers (tidligere eier).
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja 2024: Diverse elarbeid ifm. oppussing (utført av Elektrikergruppen AS, dokumentasjon blir lastet opp i boligmappen fortløpende iflg. eier). 2024: Skiftet stikkontakter og bryter på enkelte rom (utført ved vernetjeneste).

Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

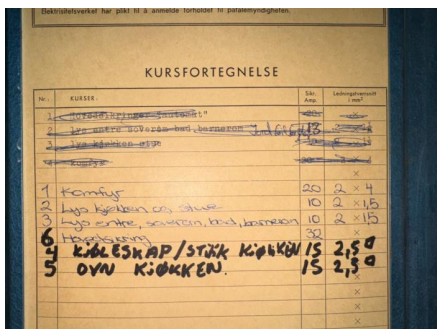
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. 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?
Ukjent

Generell kommentar

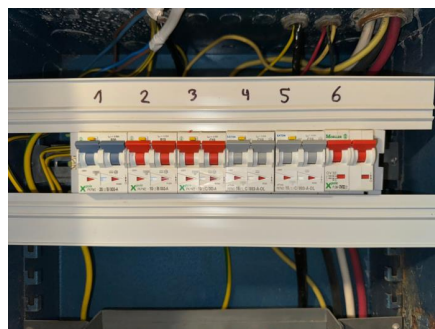
Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. TG2 gis grunnet manglende tilsyn i senere tid og manglende samvarserklæring/dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



No.	KURS	Stk	Levingspunkt
1	Kjøkken	20	2 x 4
2	Kjøleskap/stikk kjøkken	10	2 x 15
3	OVN kjøkken	15	2,50
4			
5			

Kursoversikt



Sikringsskap

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.

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

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?

Tilstandsrapport

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

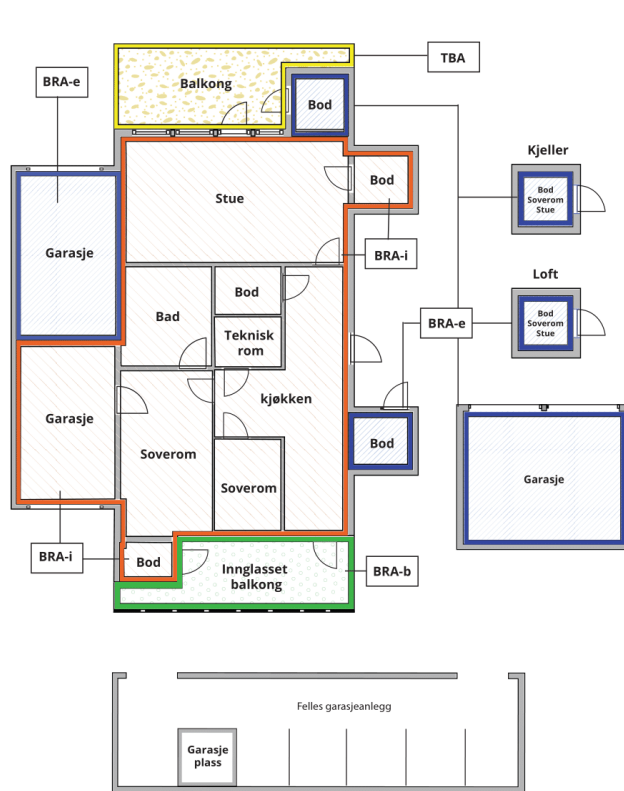
Hva er måleverdig areal?

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

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)				
2.Etasje	69	2		71	3		71
Kjeller		6		6			6
SUM	69	8			3		77
SUM BRA	77						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré/gang, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken	Bod	
Kjeller		Kjellerbod 1, Kjellerbod 2	

Kommentar

2.Etasje: Entré/gang, bad/wc, 3 soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til sydvendt balkong på ca. 3,2 m² (TBA). Leiligheten disponerer i tillegg 1 bod på ca. 2 m² i samme etasje som deles med nabo (BRA-e).

Kjeller: 2 kjellerboder ca. 2 m² og 4 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjent byggetegning datert 24.01.1959. Leiligheten er opprinnelig en 3-roms som er gjort om til 4-roms. Opprinnelig kjøkken er i dag soverom - kjøkkenet er flyttet ut i stuen. Opprinnelig vegg m/dør mellom entré og stue er fjernet.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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)
Selveierleilighet	69	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2024	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Mohammed Waseem Mirza	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	726		6	11819.2 m ²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse

Silurveien 42

Hjemmelshaver

Mirza Mohammed Waseem

Boligselskap

Sameiet Ullernbyggene

Eierandel

31 / 4359

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL, Tlf. 22 98 38 00.

Organisasjonsnr

971527250

Felles formue

Kr. 8 829 31.12.2023

Felles gjeld:

Kr. 0 31.12.2023

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet i høyblokk med sentral og attraktiv beliggenhet, i en tilbaketrukket rolig blindvei på Ullern rett ved offentlig kommunikasjon. Umiddelbar nærhet til t-bane med Ullernåsen T-banestasjon (linje 3) rett nedenfor bygget. T-banen tar ca. 8 minutter til Majorstuen og ca. 12 min til Jernbanetorget. Ca. 5 min gangavstand til Åsjordet senter med bla. dagligvarebutikk, frisør, renseri m.m. Kort vei til CC Vest storsenter med et godt utvalg av forretninger, servicetilbud og fasiliteter. Kort avstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter i Mærradalen både sommer og vinter, samt kort vei til bade- og turmuligheter på Fornebu og ved Sollerudstranda. Kort vei til Lysaker brygge med et godt utvalg av kafeer og restauranter.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 11.819,2 m². Tomten er opparbeidet gressplen og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, lekeplass og sittebenker. Asfaltert adkomst og internveier.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader: Utgjør kr. 4.421,- (inkl.bla. varmtvann og fyring, kabel-tv, trappevask, vaktmester, vedlikeholdsfond, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring m.m).

Boder/fellesareal: Med boligen følger 2 kjellerboder ca. 2 m² og 4 m². Leiligheten disponerer en bod på ca. 2 m² i samme etasje som deles med nabo.

Parkering: Det medfølger ingen fast parkeringsplass. Gjesteparkering på sameiets fellesområde etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består av lavblokker og småhusbebyggelse. Boligselskapet består av 119 seksjoner.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	3441860			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	11.06.2024	Besiktigelse	Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer	14.06.2024	Ajournførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet	0	Nei
Egenerklæring	14.06.2024	Egenerklæring er fremvist	Fremvist	0	Nei
Eier	11.06.2024	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist	0	Nei
Megler	14.06.2024	Boliginformasjon fra megler	Innhentet	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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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/RN1544>

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