

Tilstandsrapport

📍 Biskop Jens Nilssøns gate 13 B, 0659 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 237, bnr. 49

Andelsnummer 40

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 22.04.2024

Rapportdato: 24.04.2024

Oppdragsnr.: 15431-1408

Referansenummer: FZ4257

Autorisert foretak: Torgeir Lien



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

Torgeir Lien

Uavhengig Takstingeniør

torgelie@online.no

928 33 330



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms andelsleilighet beliggende i 3. etasje i boligblokk på Etterstad. Endeleilighet som består av entré, stue med delvis åpen kjøkkenløsning, 3 soverom, bad, toalettrom og bod. Vestvendt innglasst balkong. Eier opplyser at leiligheten disponerer garasjeplass nr. 86 i felles garasjeanlegg samt bod i kjeller.

Leilighet - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass. Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30S og lydklasse 40 db, med kikkehull og dørpumpe.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Fabrikkmalte glatte innvendige dører. Nye dører til soverommene i 2021. Øvrige dører ble skiftet i 2024.

Innvendige overflater, bortsett fra bad og toalettrom: Vinylbelegg på gulv i bod. Enstavs eikeparkett fra 2021 på soverommene. Enstavs eikeparkett fra 2024 i entré, stue og kjøkken. Gulvfliser fra 2024 ved entrédør. Vegger med sparklet og malte gipsplater og malt betong. Himlinger med sparklet og malte gipsplater og malte betongelementer. Vegg- og himlingsoverflater i soverommene ble malt i 2021. Vegg- og himlingsoverflater i entré, stue og kjøkken er malt i 2024.

Andre opplysninger: Dørcallinganlegg med portåpner. 2-dørs skyvedørgarderobe fra 2024 med speilfronter i entré. Garderobeskap fra 2021 og 2023 på de 2 minste soverommene. Åpen garderobeløsning fra 2021 i hovedsoverom. Downlights i himling i entré.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Prefabrikkert baderom fra byggeår. Fliser på vegger. Himlingsplater på innvendig tak. Flislagt gulv. Nedsenket dusjsone. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør. Ny termostat i 2023. Plastsluk med klemring for membran. Membran er synlig i sluk. Vegghengt toalett i hvit porselen med synlig sisterner. Servant med servantbatteri. Servantskap med profilerte skapfronter. Speil og belysning over servant. Dobbelt veggskap med profilerte skapfronter. Dusjhjørne med dusjdører i plast med hvite profiler. Dusj med dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning fra 2022, med glatte hvite fronter. I tillegg ble det i 2022 monterte skap fra Kvik, med glatte fronter i eikefinér, på den ene veggen. Benkeplater i kvartskompositt. Underlimt oppvaskkum med blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og induksjonstopp. Det er montert komfyrvakt. Kjøkkenventilator fra 2022 med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Separat toalettrom. Vegghengt toalett i hvit porselen med synlig sisterner. Servant med servantbatteri. Belysning over servant. Gulv med enstavs eike parkett. Malte vegger og himling. Rommet ble oppgradert med ny eikeparkett, nymalte overflater, nytt speil, ny belysning samt ny servant med servantkran i 2024.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i baderomshimling. Waterguard fra 2022 i tilknytning til vanninstallasjoner på kjøkken. Interne avløpsrør av plast. Felles avløpsrør er MA-rør (dvs. muffeløst avløpssystem av støpejern), som er synlig bak inspeksjonsluge i innvendig bod og i kjeller. Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat er plassert i innvendig bod. Avtrekk fra bad, toalettrom og bod. Frisklufttilførsel i stue og 2 soverom. Luftpalte under innvendige dørblad for luftsirkulasjon til rom med avtrekk. Radiatorer tilknyttet fjernvarme. Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i innvendig bod. Fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. 1 stk. 25A teknisk kurs, 1 stk. 20A kurs, 6 stk. 16A kurser og 1 stk. 15A kurs. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat. Felles brannvarslingsanlegg. Detektor er plassert i himling i entré.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

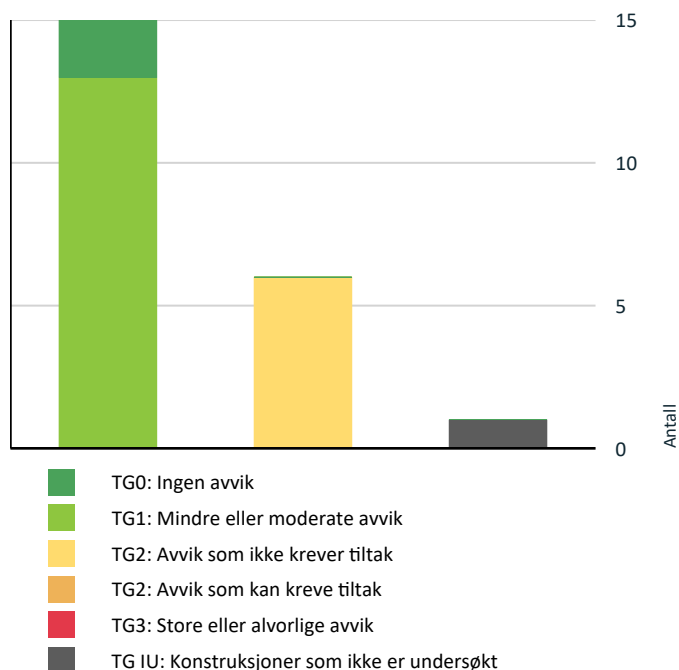
Leilighet

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

Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten er tegning nr. A 01.15, datert 18.05.2001. Endring mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning består hovedsakelig i at det ikke var tegnet inn toalettrom på byggemeldt plantegning.

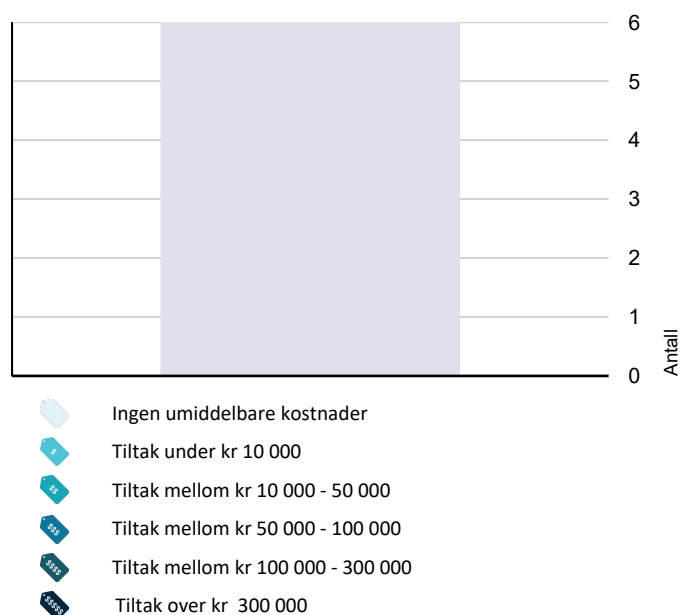
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og balkong som disponeres av leiligheten. Alle opplysninger er kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etasje > stue med delvis åpen kjøkkenløsning > Avtrekk [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2003

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass.

Normal elde, slitasje og klimapåvirkning. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer. Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30S og lydklasse 40 db, med kikkehull og dørpumpe.
Døren har normalt god standard og funksjon. Normal slitasjegrad samt noen skruehull.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med areal på ca. 9,5 m². Balkongdekke i betong. Plisségardiner på innglassing i front. Veggmontert dobbel stikkontakt og utelampe med tilhørende innvendig bryter.

Balkongen har normal og forventet slitasje samt klimapåvirkning. Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra innvendig side av balkongen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendige overflater, bortsett fra bad og toalettrom:

Gulv: Vinylbelegg i bod. Enstavs eikeparkett fra 2021 på soverommene. Enstavs eikeparkett fra 2024 i entré, stue og kjøkken. Fliser fra 2024 ved entrédør.

Vegger: Sparklet og malte gipsplater og malt betong. Overflater i soverommene ble malt i 2021. Overflater i entré, stue og kjøkken er malt i 2024.

Himlinger: Sparklet og malte gipsplater og malte betongelementer. Overflater i soverommene ble malt i 2021. Overflater i entré, stue og kjøkken er malt i 2024.

Normal slitasjegrad.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongelementer i etasjeskille.

Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 10 mm gjennom hele rommet

på hovedsoverom og høydeforskjell på 10 mm gjennom hele rommet i stue. Høydeforskjell i etasjeskille på mellom 0-15 mm gjennom hele rommet gir TG 1.

Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalte glatte dører. Nye dører til soverommene i 2021. Øvrige dører ble skiftet i 2024.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Prefabrikkert baderom fra byggeår.

Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen på skjulte detaljer uten risiko for å ødelegge membranen og tettingen rundt gjennomføringer.

Det forutsettes at bruk av komponenter og tettinger er utført iht. regelverket på byggetidspunktet. Levetiden på bad er avhengig av bruk og vedlikehold.

Gulvsluk må rengjøres regelmessig. Bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusjsone, og anbefales installert.

Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

3. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Himlingsplater på innvendig tak

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Silikonfugen mellom vegg og gulv har stedvis manglende vedheft.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det anbefales å skifte silikon da silikon har en tendens til å løsne etter noen år og fordi silikonens soppdrepende effekt avtar med årene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Nedsenket dusjsone. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør. Ny termostat i 2023. Gulvet er sjekket med

Tilstandsrapport

krysslaser. Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring for membran. Membran er synlig i sluk. For øvrig lot det seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes også i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk.

3. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett i hvit porselen med synlig susterne. Servant med servantbatteri. Servantskap med profilerte skapfronter. Speil og belysning over servant. Dobbelte veggskap med profilerte skapfronter. Dusjhjørne med dusjdører i plast med hvite profiler. Dusj med dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Normal elde/bruksslitasje med hensyn til alder.

3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft via spalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftespalte mellom dørblad og terskel på baderomsdør er kun ca. 3 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å sikre bedre luftsirkulasjon til baderom bør det etableres minimum 10 mm luftespalte mellom dørblad og terskel, eller overstrømningsventil i dør/vegg.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det er unntak for dette når det gjelder prefabrikkerte baderomskabiner. Det gjøres normalt ikke fuktsøk med fuktindikator på prefabrikkerte baderomskabiner fordi det vanligvis finnes metall under overflaten som kan gi feilaktige utslag.

Vurdering av avvik:

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

Dette med bakgrunn i at det er unntak for hulltaking pga. prefabrikkerte baderomskabiners oppbygging.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE MED DELVIS ÅPEN KJØKKENLØSNING

Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2022, med glatte hvite fronter. I tillegg ble det i 2022 monterte skap fra Kvik, med glatte fronter i eikefinér, på den ene veggen. Benkeplater i kvartskompositt. Underlimt oppvaskkum med blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og induksjonstopp. Det er montert komfyrvakt.

Skapdører og skuffer er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende. Fuktsøk med indikasjoninstrument av typen Protimeter MMS2 i benkeskap under oppvaskkum og på gulv foran kjøleskap og oppvaskmaskin viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier.

3. ETASJE > STUE MED DELVIS ÅPEN KJØKKENLØSNING

Avtrekk

Kjøkkenventilator fra 2022 med kullfilter. Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom. Vegghengt toalett i hvit porselen med synlig sistene. Servant med servantbatteri. Speil og belysning over servant. Gulv med enstavs eikeparkett. Malte vegger og himling. Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft via spalte ved dørterskel. Toalettrommet ble oppgradert med ny eikeparkett, nymalte overflater, nytt speil, ny belysning samt ny servant med servantkran i 2024.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i baderomshimling. Waterguard fra 2022 i tilknytning til vanninstallasjoner på kjøkken. Rørkursene i fordelerskapet bør merkes.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

Avløpsrør

Interne avløpsrør av plast. Felles avløpsrør er MA-rør (dvs. muffeløst avløpssystem av støpejern), som er synlig bak inspeksjonsluke i innvendig bod og i kjeller.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings samt ut fra alderen.

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat er plassert i innvendig bod. Avtrekk fra bad, toalettrom og bod. Frisklufttilførsel i stue og 2 soverom. Luftespalte under innvendige dørblad for luftsirkulasjon til rom med avtrekk. Ventilasjonen er ikke funksjonstestet på befaringen.

Generelt: For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av filter og rengjøring samt kontroll av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Det balanserte ventilasjonsanlegget har ikke ventil for lufttilførsel til det minste soverommet. Avtrekksventil på kjøkken er stengt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufttilførsel via det balanserte ventilasjonsanlegget bør om mulig etableres på det minste soverommet, og avtrekk fra kjøkken åpnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet fjernvarme. Ingen synlige tegn til lekkasje.

Generelt om vedlikehold av radiatorer: For at varmesystemet skal fungere effektivt bør man lufte radiatorene før oppvarmingssesongen, eller etter behov.

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

Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i innvendig bod.

Fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater.

1 stk. 25A teknisk kurs.

1 stk. 20A kurs.

6 stk. 16A kurser.

1 stk. 15A kurs.

Det ble foretatt eltilsyn den 31.03.2022. Påviste avvik ble rettet og sak avsluttet den 21.06.2022.

Det er fremlagt følgende samsvarserklæringer:

- Samsvarserklæringer fra Lund Elektro Installasjon AS datert 17.02.2021 og 30.11.2021.

- Samsvarserklæringer fra Elektriker Gruppen AS datert 14.01.2022, 18.02.2022, 31.10.2023, 02.11.2023, 16.04.2024 og 17.04.2024,

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2003

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

I nærværende eiers botid, ja.

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

Ja

4. 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?

Tilstandsrapport

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

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

Nei



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 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.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat.

Felles brannvarslingsanlegg. Detektor er plassert i himling i entré.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Nytt brannslukningsapparat. Pilen på trykkmåleren står på grønt.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Røykvarsler/detektor er ikke funksjonstestet på befaringen.

Alle brannalarmanlegg skal ha en årlig kontroll. En slik kontroll gjennomføres etter NS 3960 og innebærer blant annet funksjonsprøving av sentralutstyr, detektorer og styringsfunksjoner. Det forutsettes at borettslaget har vedlikeholdsavtale med et godkjent firma.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



Hva er bruksareal?

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

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

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Leilighet

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)				
3. etasje	90		10	100			100
Kjeller		5		5			5
SUM	90	5	10				105
SUM BRA	105						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, stue med delvis åpen kjøkkenløsning, 3 soverom, bad, toalettrom, bod.		
Kjeller		Bod.	

Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,45 m.

Innglasset balkong med areal på ca. 9,5 m². Ifølge takstbransjens retningslinjer for arealmåling er arealet av vegg mellom innglasset balkong og stue medregnet i balkongens areal. Inkludert vegg mot stue er arealet 10,3 m².

Leiligheten disponerer kjellerbod på 5 m². Bodene er fremvist av eier.

Bod som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e. Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten er tegning nr. A 01.15, datert 18.05.2001. Endring mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning består hovedsakelig i at det ikke var tegnet inn toalettrom på byggemeldt plantegning.

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

Kommentar: Arbeid utført av Per Ivar Sørby (org.nr 876 313 332) i 2021: Ombygging fra to til tre soverom: Riving av to vegger og oppbygging av tre nye vegger. Nye dører, lister og parkett. Maling av tak og vegger.
Arbeid utført i 3 soverom av Lund Elektro Installasjon AS i 2021: Nytt skjult elektrisk anlegg inkl. nye stikkontakter og dimmere.
Arbeid utført i 1 soverom av Lund Elektro Installasjon AS i 2021: Montering av spotskinne.
Arbeid utført i 1 soverom av Obos OpenNet i 2021: Flytting av modem/fiber i forbindelse med riving av vegg.
Arbeid utført på kjøkken av Elektriker Gruppen AS i 2022: Ny kurs til platetopp, montering av komfyrvakt og nye stikkontakter.
Arbeid utført i bod/kjøkken av Elektriker Gruppen AS i 2022: Koblet fra styring til balansert ventilasjon fra gammel kjøkkenvifte og montert ny uavhengig styringspanel.
Arbeid utført på kjøkken av Oslo Rørservice AS i 2022: Tilkobling nytt armatur og oppvaskmaskin, montering av waterguard.
Arbeid utført av Pawel Håndverker AS/Listefrie AS i 2022-2023: Montering av nytt kjøkken, inkl. hvitevarer.
Arbeid utført i entré av Elektriker Gruppen AS i 2023: Downlights + ny dimmer.
Arbeid utført i stue, kjøkken og 2 soverom av Elektriker Gruppen AS i 2022-2023: Oppheng av spotskinner, taklampe, nye dimmere.
Arbeid utført på toalettrom av Oslo Rørservice AS i 2024: Ny servant med servantkran.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dagslysflaten (lysflaten av glasset i vinduet) i de 2 største soverommet tilfredsstiller ikke anbefalt størrelse (10% av gulvarealet) i "rom for varig opphold", som f. eks. soverom. Rommene er hhv. 8,6 m² og 12,1 m². Lysflaten på vindu i hvert av rommene er på 0,8 m².

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)
Leilighet	86	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2024	Torgeir Lien	Takstingenør
	Heidi Sønnes	Kunde
	Rune Herberg	Eiendomsmegler

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	237	49		0	4977.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Biskop Jens Nilssøns gate 13 B

Hjemmelshaver

Vålen Borettslag, Bane Nor Sf

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3008/VÅLEN BORETTSLAG	985225389	3008	OBOS Tlf: 22 86 55 00	Sønes Heidi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

40

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Boligblokk over 6 etasjer + underetasje. Bærende konstruksjoner i betong.

Fasadevegger er hovedsakelig med malte betongelementer samt noe liggende panel. Fasadevegger ble malt i regi av borettslaget i 2020.

Maling av treverk på balkonger/uteplasser ca. i 2013/2014.

Gården har heis. Malt trappeoppgang. Trapper i betong. Rakkverk i stål. Banebelegg på gulv. Fliser på gulv ved hovedinngang.

Borettslaget har 154 parkeringsplasser under bebyggelsen. Utvendig gjesteparkingsplass er etablert ved nr. 13 i forbindelse med adkomsten til garasjeanlegget. Her er det også avsatt en egen plass for MC-parkering.

Borettslaget består av 188 leiligheter fordelt på 4 bygninger.

Borettslagets hjemmeside er: vibbo.no/valen

For utfyllende informasjon om borettslaget anbefales det å sette seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdshistorikk, vedlikeholdsplan samt informasjon på borettslagets hjemmeside.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	1280591			

Kommentar

Felles forsikring for bygningsmassen i borettslaget. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.04.2024		Gjennomgått	6	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/FZ4257>

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