

Tilstandsrapport

📍 Mekanikerveien 18, 0683 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1154

Andelsnummer 106

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 04.04.2024

Rapportdato: 23.04.2024

Oppdragsnr.: 15431-1398

Referansenummer: EO8158

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

1-roms andelsleilighet beliggende i 2. etasje i lavblokk på Godlia/Oppsal. Leiligheten består av entré med garderobeløsning, stue med alkoveløsning, kjøkken og bad/wc. Stue med utgang til vestvendt innglasset balkong med gulvareal på ca. 7,5 m². Leiligheten disponerer 3 kjellerboder.

Leilighet - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer og balkongdør med 3-lags energiglass fra 2019. Utvendig aluminiumsbekledning. Entrédør fra 2018 i brannklasse EI30 og lydklasse 40 db, med kikkehull.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Eldre/original Jøtul hjørnekamin i stue. Det opplyses at det ble gjennomført piperehabilitering av alle pipeløp i borettslaget i 2014. Original malt glatt baderomsdør. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Gulvfliser i entré. Laminatgulv fra 2016 i kjøkken og stue/alkove. Malte veggoverflater. Malte betonghimlinger.

Andre opplysninger: Dørcallinganlegg. Svarapparat med video og portåpner. Plisségardin på kjøkkenvindu. Rullegardiner på balkongdør og stuevinduer. Rullegardiner på vinduer på balkong. Eier opplyser at rullemekanismen ikke fungerer optimalt på rullegardinene i front, og at brl. har fattet vedtak om at ev. utskifting av rullegardiner må bekostes av den enkelte beboer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom med en enkel eldre standard. Banebelegg på gulv. Malt glassfiberstrie på vegger. Malt betonghimling. Originalt støpejernsluk. Ettermontert klemring og vannlås. Gulvmontert toalett fra 2019. Servant fra 2016, med servantbatteri. Servantskap med glatt hvit skapfront. Speilskap og belysning over servant. Dusjkabinett fra 2005. Opplegg for vaskemaskin. Veggmontert stråleovn.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Sittebenk med oppbevaring. Benkeplate i laminat. Dobbelt vitrineskap med glasshyller. Planlimt oppvaskkum med ettgrep blandebatteri. Benkebelysning på vegg under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og induksjonstopp. Det opplyses i forrige prospekt at det ble montert ny stekeovn, induksjonstopp, benkeplate, oppvaskmaskin, hyller på vegg og oppvaskkum i 2016.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Originale vannrør på bad og til kjøkken. Nyere vannrør i kobber mellom kjøkkenbenk og varmtvannsbereder. Stoppekraner i kjøkkenbenk. Felles hovedstoppekran for 4 leiligheter er lokalisert i kjeller. Interne avløpsrør av plast. Originale felles avløpsrør av støpejern. I 2014 - 2017 gjennomført borettslaget innvendig rehabilitering av avløpsrør (strømpetrekning). Friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer samt via veggventiler på yttervegg i stue og kjøkken. Baderomsvifter tilkoblet felles luftekanal på bad og kjøkken. Tilluft via spalte ved dørterskel på bad. Varmtvannsbereder på 76 liter fra 2007. Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskap er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med automatsikringer. Jordfeilbryter på kurs 7 og 8. Jordfeilvarsler. 1 stk. 20A teknisk kurs, 1 stk. 16A kurs og 3 stk. 10A kurser. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

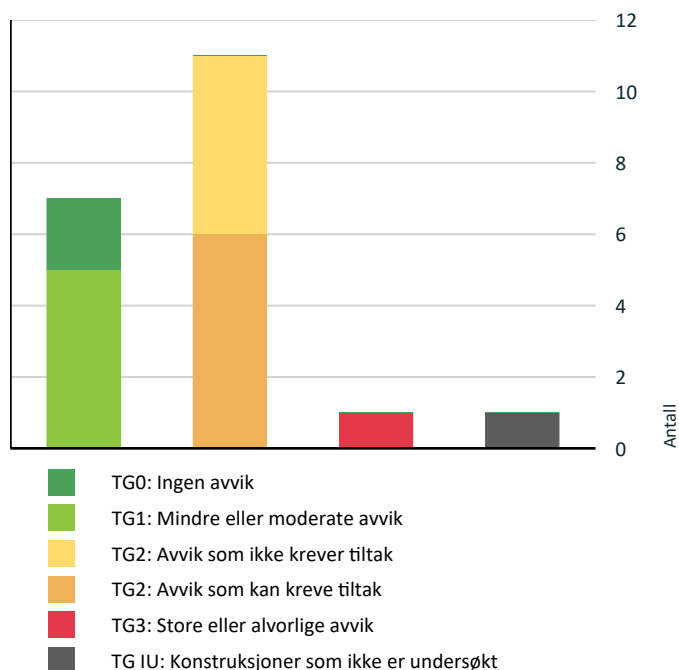
Leilighet

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

Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten er tegning med stempel nr. 10, datert 21.05.1960. Endringer i faktisk planløsning består i at tidligere vegg mellom entré og dagens garderobenisse er fjernet, og erstattet av 2 skyvedørsfronter. Arealet hadde tidligere adkomst via dør fra stue. I tillegg er det satt opp skillevegg i stue.

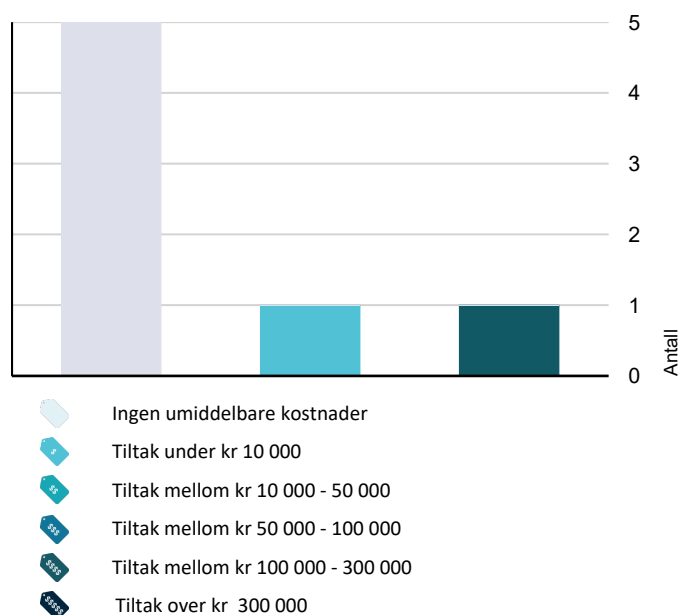
Sammendrag av boligens tilstand

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 innglasset 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. etasje > bad. > Generell

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etasje > bad. > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1963

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer og balkongdør med 3-lags energiglass. Utvendig aluminiumsbekledning.

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.

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

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Entrédør i brannklasse EI30 og lydklasse 40 db, med kikkehull.

Døren har normalt god standard og funksjon.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med gulvareal på ca. 7,5 m². Nye utvidet balkonger i borettslaget i 2004/05. Balkongene ble innglasset i 2011. Balkongdekke med ramme i stål. Plater på gulv.

INNSENDIG

Overflater

Innvendige rom, bortsett fra våtrom: Gulvfliser i entré. Laminatgulv i kjøkken og stue med alkove. Det opplyses i forrige prospekt at det ble lagt ny laminat i 2016. Malte veggoverflater. Malte betonghimlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen mindre sår/merker i laminatgulv. Det ble det registrert noe ufullstendige avslutningsdetaljer på laminatgulvet mot kjøkkeninnredningen og ildsted. Stedvis ujevnheter m.m. i veggoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedring/oppgradering dersom avvik skal lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskille.

Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det måles høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter, samt høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet. Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet. Det er målt høydeforskjell på 12 mm innenfor 2 meter på kjøkken og 15 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 16 mm gjennom hele rommet på kjøkken og 20 mm gjennom hele rommet i stue.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer (inkludert kjeller) over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipe og ildsted

Eldre/original Jøtul hjørnekamin i stue. Varmebestandig gulvplate som stikker ca. 30 cm foran innlegg på ildstedet. Tetthet og funksjon for ildsted er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre/originalt ildsted som ikke er rentbrennende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En eventuell utskifting til rentbrennende vedovn/peisovn vil bidra til mindre forurensing, økt brannsikkerhet og til at mer av vedens energiinnhold blir utnyttet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted - 2

Det opplyses at det ble gjennomført piperehabilitering av alle pipeløp i borettslaget i 2014. TG 1 med bakgrunn i at det er gjennomført piperehabilitering. Tetthet og funksjon for pipeløp er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet på befaringen.

Innvendige dører

Original malt glatt baderomsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre noe slitt dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskifting må påregnes dersom avvik skal lukkes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2. ETASJE > BAD.

Generell

Baderom med en enkel eldre standard. Eldre vinylbelegg på gulv, som fungerer som tettesjikt/membran. Malt glassfiberstrie på vegger. Malt betonghimling. Originalt støpejernsluk. Ettermontert klemring og vannlås. Gulvmontert toalett fra 2019. Servant med servantbatteri. Servantskap med glatt hvit skapfront. Speilskap og belysning over servant. Det opplyses i tidligere prospekt at dusjkabinett er fra 2005. Opplegg for vaskemaskin. Veggmontert reflektorovn. Tidligere eier opplyser i sin egenerklæring at det ble montert ny servant av ufaglært/egeninnsats i 2016.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet tilfredsstillers ikke dagens strenge krav til våtromsstandard (tetthet og membraner). Overgang mellom gammelt vinylbelegg og ca. 60 år gammelt støpejernsluk, med ettermontert klemring, er et kritisk punkt med baderommet. Dette innebærer at badegulvet ikke kan forventes å være tett, og betyr blant annet at baderommet ikke kan brukes til dusjing direkte på gulv. Det ble dessuten registrert at det er noe motfall rundt luk. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og luk i dagens tekniske forskrift og som er bygd iht. byggeforskrifter fra før 1997, skal iht. gjeldende retningslinjer gis TG3, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Våtrommet må derfor oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, luk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk

2. ETASJE > BAD.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (murvegger/betongvegger).

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.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Sittebenk med oppbevaring. Alder på kjøkkeninnredningen er ikke opplyst, men antas å være 15-20 år gammelt. Dobbel vitrineskap med glasshyller. Benkeplate i laminat. Planlimt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning på vegg under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og induksjonstopp. Det anbefales å montere komfyrvakt. Det opplyses i forrige prospekt at det ble montert ny stekeovn, induksjonstopp, benkeplate, oppvaskmaskin, hyller på vegg og oppvaskkum i 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er montert elektrisk baderomsvifte på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det fremgår av borettslagets husordensregler at montering av vifter i avtrekkskanaler og friskluftsanlegg ikke er tillatt. Viften må derfor frakobles felles luftekanal. Det anbefales å montere kullfilterventilator basert på omluft over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Originale vannrør på bad og til kjøkken. Nyere vannrør i kobber mellom kjøkkenbenk og varmtvannsbereder. Stoppekraner i kjøkkenbenk. Felles hovedstoppekran for 4 leiligheter i kjeller. Det er montert waterguard i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

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

Waterguard var frakoblet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Waterguard skal være tilkoblet.

Avløpsrør

Interne avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Avløpsrør i kjøkkenbenken er lagt med motfall fra vannlås til felles avløp.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Felles avløpsrør.

Originale felles avløpsrør av støpejern. I 2014 - 2017 gjennomførte borettslaget innvendig rehabilitering av avløpsrør (strømpetrekning).

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer samt via veggventiler på yttervegg i stue og kjøkken. Baderomsvifter tilkoblet felles luftekanal på bad og kjøkken. Tilluft via spalte ved dørterskel på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det fremgår av borettslagets husordensregler at montering av vifter i avtrekkskanaler og friskluftsanlegg ikke er tillatt. Veggventil på kjøkken mangler betjeningssnor.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viftene på bad og kjøkken må frakobles felles luftekanal. Det må monteres betjeningssnor på veggventil på kjøkken.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 76 liter fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er tilkoblet via skjøteledning. Dette er ikke tillatt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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. Sikringsskap er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med automatsikringer. Jordfeilbryter på kurs 7 og 8. Jordfeilvarsler. 1 stk. 20A teknisk kurs, 1 stk. 16A kurs og 3 stk. 10A kurser.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja

Samsvarserklæring fra Storm Elektro AS, datert 25.10.2019, i forbindelse med flytting av stikkontakt.

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?

Ja

Det forekommer ved samtidig bruk av flere apparater.

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

Tilstandsrapport

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

På befaringen ble følgende registrert:

- Hovedsakelig eldre el-anlegg.
- Det er kun fremlagt samsvarserklæring på en liten del av anlegget.
- Kursfortegnelsen er ikke ajourført.
- Blanding av jordet og ujordet stikkontakter.
- Utstrakt bruk av skjøteledninger.
- Varmtvannsbereder og oppvaskmaskin er koblet til anlegget med skjøteledning.
- Løs stikkontakt i alkove.
- Ødelagt sokkel på lampepunkt i garderobenisje i entré.
- Det forekommer at sikringer løser ut ved samtidig bruk av flere apparater.

Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert 5 år.

Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll, og anlegget gis TG 2.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet gjelder kun el-kontroll. Lukking av avvik som fremkommer i denne rapporten og lukking av eventuelle andre avvik som blir avdekket i forbindelse med en utvidet el-kontroll kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert eller funksjonstestet på befaringen.

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)				
2. etasje	34		9	43			43
Kjeller		6		6			6
SUM	34	6	9				49
SUM BRA	49						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré med garderobenisje, stue med alkoveløsning, kjøkken, bad.		Innglasset balkong.
Kjeller		3 boder.	

Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,48 m.

Innglasset balkong med gulvareal på ca. 7,5 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 ca. 9 m².

Leiligheten disponerer 3 kjellerboder på hhv. 1,5 , 1,9 og 2,8 m². Bodene er merket med nr. 2022, og er fremvist av eier.

Boder 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 med stempel nr. 10, datert 21.05.1960. Endringer i faktisk planløsning består i at tidligere vegg mellom entré og dagens garderobenisje er fjernet, og erstattet av 2 skyvedørsfronter. Arealet hadde tidligere adkomst via dør fra stue. I tillegg er det satt opp skillevegg i stue.

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: Utskifting av vinduer ble gjort av Selvaag prosjekt AS i 2019. Dette var initiert av borettslaget. Byttet toalettstol og satte opp rør til å ha vaskemaskin på badet. Arbeid utført av Stor-Oslo Rørleggerservice AS i 2019. Flytting av stikkontakt. Arbeid utført av Storm Elektro AS i 2019.

Kommentar: Vedrørende brann tekniske forhold: Det er ikke vurdert om brann sikkerhetsnivået tilfredsstiller krav iht. Brannforebyggende forskrift med krav om oppgradering til sikkerhetsnivå iht. byggeforskrift av 1985. Leiligheten har

rømning kun via hovedtrapp. Som alternativ rømningsvei må eventuelt brann- og redningsetatens høyderedskaper/stigebil benyttes. Om det er tilstrekkelig tilrettelagt for alternativ rømningsvei via brann- og redningsetatens høyderedskaper/stigebil, er ikke videre vurdert av takstmannen.

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	34	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2024	Torgeir Lien	Takstingenør
	Elaine Marianne Olsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1154		0	25500.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mekanikerveien 18

Hjemmelshaver

Godlia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2022/GODLIA BORETTSLAG	950146885	2022	OBOS Eiendomsforvaltning AS Tlf: 22 86 55 00	Olsson Elaine Marianne Jansson

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

106

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 4 etasjer + kjeller.

Grunnmur i betong.

Støpt kjellergulv.

Yttervegger hovedsakelig i betong/murkonstruksjon, utvendig hovedsakelig forblendet med fasadeplater/Steniplater. Liggende utvendig panel ved balkonger.

Etasjeskillere i betong.

Malt trappeoppgang. Trapper i betong/terrazzo. Rekkverk i stål. Veggmontert håndlist i heltre.

Pulttakkonstruksjon (tak med fall til kun én side) i tre, tekket med takpapp.

Mulighet for leie av garasjeplass/biloppstillingsplass etter venteliste. For øvrig gateparkering.

Borettslaget består av 343 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Fellesvaskerier i borettslaget. Det er fellesvaskeri i kjeller i Mekanikerveien 18.

Borettslaget består av 344 andelsleiligheter.

Hjemmeside: <http://www.godlia.no>

Godlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 950146885, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse: Filerveien 2-4, Mekanikerveien 1-19 og Mekanikerveien 2-30.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2019-2020: Vindusutskiftningen ble utført av Selvaag Prosjekt.

2014 - 2017: Rørrehabilitering. Innvendig rehabilitering av avløpsrør (strømpetrekning), utført av OLIMB.

2014: Piperehabilitering av alle pipeløp.

2011: Nytt postlåssystem i alle oppgangene.

2011: Ny innglassing for alle balkongene.

2010: Drenering, oppgradering utomhus, portlåser.

2010: Utbedring av tak. Utskifting av avløpsrør.

2008: Utomhus, avløpsrør, isolering, trefelling.

2007: Trefelling, snøfanger, solavskjerming.

2006: Oppgradering uteareal.

2005: Utskiftning av balkong, drenering, uteareal.

2004-2005: Drenering rundt blokkene. Utskifting av balkonger.

2003: Nye garasjeporter, oppgradering av gangveier.

2002 - 2003: Oppgradering vaskeri og søppelrom.

2001: El-arbeid, ny hovedtavle mm.

2000: Oppussing av oppganger.

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

Forsikring

Selskap

Fremtind Forsikring AS

Avtalenr

12565012

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.04.2024		Gjennomgått	5	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 innsiden 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 slitasjegrad: 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/EQ8158>

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