

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sons gate 5 C, 0654 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 231, bnr. 425

 Aksjenummer 359-394

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 06.03.2025

Rapportdato: 26.03.2025

Oppdragsnr.: 14377-3351

Referansenummer: OZ2125

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS

Vår ref:



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggteknisk konsultentselskap med boligtaksering og boligkontroll i fokus. Med bred kompetanse og lang erfaring innen boligbygg, bistår vi daglig boligeiere eller fremtidige boligeiere med en trygg bolighandel.

Våre tjenester:

- Tilstandsrapporter
- Boligtaksering
- Forhåndstaksering
- Reklamasjonsrapporter
- Overtakelser av nybygg/leiligheter
- Byggeledelse
- Byggelånsoppfølging
- Vedlikeholdsplanlegging med vedlikeholdsplaner.



Rapportansvarlig

Aleksander Røv

Uavhengig Takstingeniør

aleksander@artakst.no

913 01 101



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende veggkonstruksjoner av teglstein og betong. Ytterveggene oppført i betong- og murverk, og fasadene er pusset og malte. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført i betong. Yttertaket er en svakt skrånende saltakskonstruksjon tekket med takpapp. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn. Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert ihht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har malte trevinduer fra 1990 utført med 2-lags isolerglass mot gaten. Mot bakgården er det montert PVC-vinduer (plast) fra 2006 utført med 2-lags isolerglass. Finært og malt entrédør/leilighetsdør av eldre alder med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB40. Tofløyet terrassedør fra 1990 utført med 2-lags isolerglass.

Vestvendt terrasse på 21 m² med utgang fra stuen. Terrassen er en inntrukket takterrasse bygget over yttertakskonstruksjonen til etasjen under. Over taket er gulvet belagt med et tilfarergulv med impregnerte terrassebord. Rekkverket i ytre kant er et plateslått ståltrekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er bestående av slipe heltregulv fra byggeår. Innvendige vegg- og takflater er bestående av malte slette flater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra 2006 bygget i regi av borettslaget. Gulvet er belagt med mikrosement over opprinnelige fliser. Badets sluk er montert i dusjonen. Grunnet oppbyggingen av gulvstøpen er det ikke mulig å se overgangen mellom sluket og en evt. gulvmembran. Membransystem/løsning er heller ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen. Rommet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servant og dusj med glassdør. Badet er ventilert via en av byggets ventilasjonssjakter med naturlig oppdrift.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2022 med malte fronter og heltre eik benkeplate med planlimt stålkum. Integriert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og 2x kjøleskuffer. Integriert i platetoppen er det montert en kjøkkenventilator/benkeventilator med kullfilter som renser luften

før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerstokk og stoppekraner montert over innvendig tak på badet, med tilgang via en inspeksjonsluke. Avløpsrør av plast og stål.

Naturlig ventilert bolig med avtrekk på kontoret (tidligere kjøkken) og på badet koblet på byggets ventilasjonssjakter med naturlig oppdrift. På kontoret (tidligere kjøkken) er det også en tilluftsluke. I stuen er det en tilluftsluke bak en radiator, ellers må tilluft tilføres leiligheten ved å luften med åpne vinduer.

Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers blir leiligheten varmet opp via vegghengte radiatorer. Eier informerer om at leiligheten får tilført oppvarmet vann til forbruk og radiatorer via byggets bergvarmeanlegg/jordvarmeanlegg.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er montert i trapeoppgangen utenfor leilighetsdøren.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

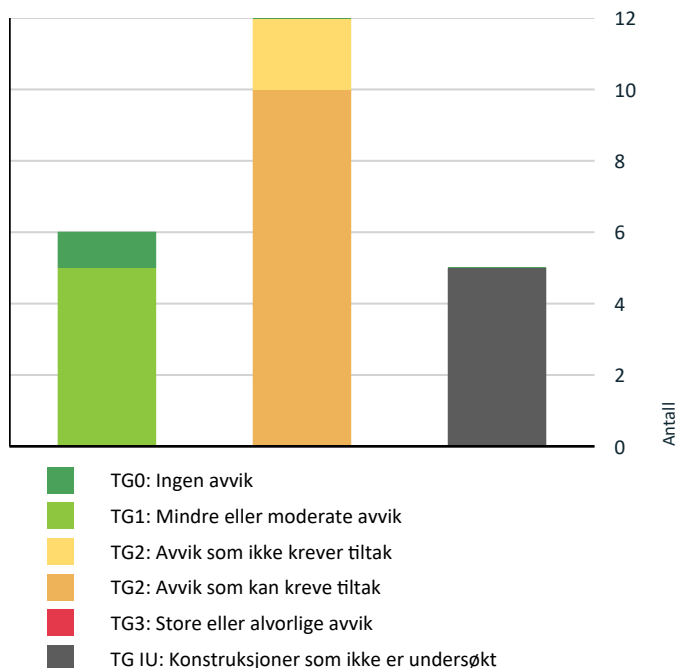
Boligbygg med flere boenheter

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

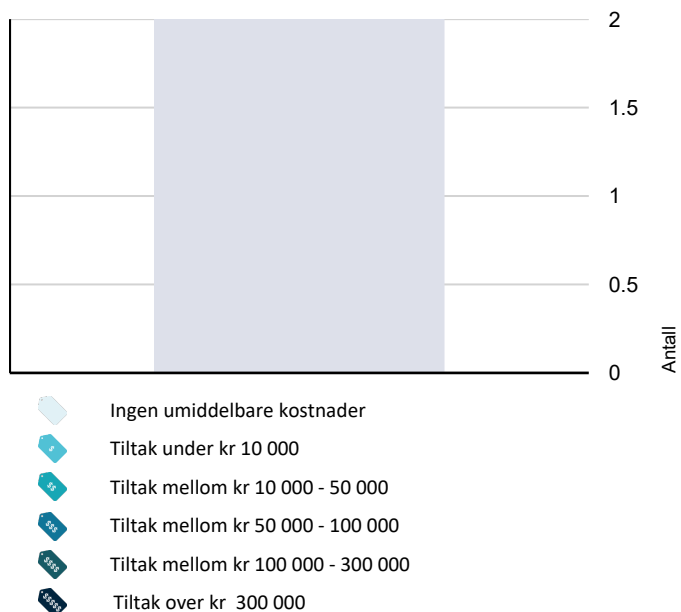
De fremviste byggemeldte tegningene mottatt av megler stemmer med dagens bruk. Det er dog avvik fra tegningene ved at kjøkkenet er flyttet ut i stuen, men dette forandrer ikke bruken og er derfor ikke søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Yttertak [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1936

UTVENDIG

Yttertak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er en svakt skrånende saltak tekket med takpapp. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra takterrassen og er svært begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke eksisterer skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Eier informerer om at taket ble tekket om i 2023.

Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer fra 1990 utført med 2-lags isolerglass mot gaten. Mot bakgården er det montert PVC-vinduer (plast) fra 2006 utført med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1990

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene mot gaten bærer preg av elde og har stive tetningspakninger. Beslaget under vinduene mot bakgården mangler fall ut fra fasaden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å unngå luftlekkasjer mellom vinduskarm og vindu må tetningspakningene i vinduene mot gaten byttes. Det må også påberegnes vedlikeholdsarbeider av vinduene, og disse kan heller ikke sammenlignes med nyere vinduer.

Beslaget under vinduene mot bakgården må utbedres med fall ut fra fasaden for å sikre mot lekkasjer inn i veggen under vinduene.



Terrassedør

Tilstandsrapport

Tofløyet terrassedør fra 1990 utført med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1990

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen ble det påvist at terrassegulvet utenfor terrassedøren var lagt høyere enn terskelen til terrassedøren som gjør at døren er dårlig beskyttet mot vann, men selger/eier har i etterkant av undertegnedes befaring fjernet det innerste terrassebordet slik at regnvann ikke føres direkte på terrassedøren lengre som er en bedre løsning enn den opprinnelige. Etter at dette arbeidet ble utført er overgangen mellom takpappen og beslaget ved terrassedøren frigjort, men denne overgangen er ikke vurdert av undertegnede da dette ikke var synlig på befaringsdagen.

Ellers bærer døren preg av elde og slitasje. Tetningspakningene mellom dørkarm og dørblad er overmalte og stive.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tetningspakninger mellom karm og dørblad bør byttes ut for å unngå luftlekkasjer.

Det anbefales å kontrollere/vurdere overgangen mellom takpapp og beslag/terskel for å påse at den er fagmessig utført ettersom dette ikke var mulig å kontrollere på befaringstidspunktet.



Bildet er tatt på befaringsdagen og viser hvordan terrassen var ført inn mot terrassedøren.



Bildet er oversendt av eier/selger etter at det innerste terrassebordet mot terrassedøren er fjernet.

Entrédør/leilighetsdør

Finért og malt entrédør/leilighetsdør av eldre alder med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB40.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på 21 m² med utgang fra stuen. Terrassen er en inntrukket takterrasse bygget over yttertakskonstruksjonen til etasjen under. Over taket er gulvet belagt med et tilfarergulv med impregnerte terrassebord. Rekkverket i ytre kant er et plateslått stålrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket er lavere enn minimumskravet etter dagens byggtekniske forskrifter.

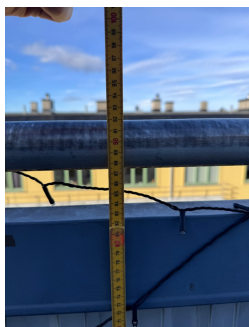
Oppbyggingen av takkonstruksjonen under terrassen er ukjent foruten at eier informerer om at terrassen ble tekket om med ny takpapp i 2023. Se eget punkt "Yttertak" da denne konstruksjonen henger sammen med det kontrollpunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNVENDIG

TG IU Overflater

Gulvene i leiligheten er bestående av slipe heltregulv fra byggeår. Innvendige vegg- og takflater er bestående av malte slette flater.

Overflater i boligen er ikke vurdert i denne rapporten, og heller ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet mellom etasjene er oppført i betong, oppforet med et tilfarergulv i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ved stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i stue/kjøkken og på kontoret ble det påvist over 15mm høydeforskjell gjennom hele stue/kjøkken. På kontoret er det høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter.

Øvrige rom er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2006 bygget i regi av borettslaget. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

5. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist krakkeleringer i glassuren i flisene ved dusjsonen. Og ved fuktsøk i overflaten var det utslag for fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slike riss/sprekker samt utslag med en fuktindikator kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling og evt. tiltak.



Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med mikrosement.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt fall mot sluk, som også er funksjonstestet med kule. Det er dog kun 15mm høydeforskjell mellom topp gulv ved baderomsdøren og topp slukrist. Minimumskravet i byggt teknisk forskrift er 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med avviket, dog er det viktig med jevnlig rens av sluket for at dette skal kunne ta unna en evt. lekkasje med best mulig forutsetning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badets sluk er montert i dusjonen. Grunnet oppbyggingen av gulvstøpen er det ikke mulig å se overgangen mellom sluket og en evt. gulvmembran. Membransystem/løsning er heller ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover at over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.



5. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servant og dusj med glassdør.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen synlige eller kjente løsninger for å synliggjøre lekkasje fra innebygget toalettsisterne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sistene er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Det er en spalte et stykke ved siden av toalettet, men det er ikke kjent om denne er i direkte tilknytning til toalettet. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlig mellomrom.

5. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Badet er ventilert via en av byggets ventilasjonssjakter med naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom dette er godkjent i bygget. Det kan være det er egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murkonstruksjoner).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2022 med malte fronter og heltre eik benkeplate med planlimt stålkum. Integret i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og 2x kjøleskuffer.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Integret i platetoppen er det montert en kjøkkenventilator/benkeventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerstokk og stoppekraner montert over innvendig tak på badet, med tilgang via en inspeksjonsluke.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Slik fordelerstokken til rør-i-rør-systemet er montert vil det ved en lekkasje føre til oppfukning og skade av innvendig tak på badet. Rørkursene til rørsystemet er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppdage en lekkasje tidlig, og for å unngå unødig skade på innvendig tak på badet må det etableres lekkasjespalter/hull i inspeksjonsluken i taket på badet.

Rørkursene bør merkes for enklere fremtidig vedlikehold.



TE1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og stål.

Årstill: 2006

Kilde: Eier

TE2 Ventilasjon

Naturlig ventilert bolig med avtrekk på kontoret (tidligere kjøkken) og på badet koblet på byggets ventilasjonssjakter med naturlig oppdrift. På kontoret (tidligere kjøkken) er det også en tilluftsluke. I stuen er det en tilluftsluke bak en radiator, ellers må tilluft tilføres leiligheten ved å lufte med åpne vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen ble opprinnelig bygget med oppdriftsventilasjon i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi redusert luftsirkulasjon i boligen, og i dette tilfellet er det ingen ventilasjonsavtrekk i nærværende kjøkkenrom som fører luft ut av rommet som er et avvik fra den opprinnelige ventilasjonsløsningen til leiligheten.

Ellers er det begrenset tilluftsmuligheter utover å lufte med åpne vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å flytte ventilasjonsavtrekket ut i stue/kjøkken, men dette vil nok ikke alene anses å være tilfredstillende med tanke på at bruken har endret seg fra bygget ble oppført til i dag, noe som fører til med luftfuktighet ved dusjing og matlaging. Lufting med åpne vinduer må derfor påberegnes for å sørge for et godt inneklima i leiligheten. Om mulig bør det etableres tilluftsentiler i yttervegger i rom som ikke har dette fra før.

Tilstandsrapport

TG IU Varmesentral

Eier informerer om at leiligheten får tilført oppvarmet vann til forbruk og radiatorer via byggets bergvarmeanlegg/jordvarmeanlegg. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

TG IU Elektrisk oppvarming

Varmekabler i gulv på bad.
Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten blir varmet opp via vegghengte radiatorer.

Vannrørene frem til radiatorene og føringsrør ellers i bygget er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er montert i trappeoppgangen utenfor leilighetsdøren.

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

Spørsmål til eier

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

**Arbeider utført på det elektriske anlegget i 2021/2022:
Tekst hentet rett ut fra samsvarserklæring til elektriker:**

El.arbeider i h.h.t. vårt tilbud av 29.11.21, med noen endringer avtalt underveis.

Kjøkken:

- Opplegg til, levere og montere stikkontakt for kjøleskap
 - Opplegg til, levere og montere stikkontakt for stekeovn og 1 stk. twist stikkontakt.
 - Opplegg til, levere og montere 1 stk. stikkontakt for 1 stk. twist stikkontakt
 - Opplegg til, levere og montere stikkontakt for oppvaskmaskin
 - Levert 2 stk. twist stikk
 - Opplegg til, levere og montere LED stripe under overskap, med trådløs dimmer
 - Opplegg til, levere og montere trådløs dimmer for takpunkt i stue
 - Opplegg til, levere og montere trådløs dimmer for takpunkt i kjøkken
 - Opplegg til, levere og montere komfyrvakt for platetopp
 - Opplegg av ny 16 A kurs for stekeovn
 - Opplegg av ny 20 A kurs for platetopp
 - Kanal opplegg fra trapp, gjennom gang til kjøkken
- Gammelt kjøkken:**
- Fjerne gammelt el opplegg
 - Opplegg til, levere og montere stikkontakt ved seng

Tilstandsrapport

- Opplegg til, levere og montere stikkontakt på gammelt punkt ved kasse
- Utskifting av bryter for taklys til kundens egen bryter fra molo.
- Henge opp kundens egen taklampe

Master sov:

- Utskifting av stikkontakt ved vindu
- Utskifting av stikkontakt bak seng
- Utskifting av stikkontakt ved seng
- Nytt opplegg av kabler til alle stikkontakter.
- Utskifting av bryter for taklys til kundens egen bryter fra molo.

Gang:

- Utskifting av bryter for taklys til kundens egen bryter fra molo.

Ute:

- Levere og montere ny vegglampe på eksisterende opplegg.
- Utskifting av bryter for taklys til kundens egen bryter fra molo.

Stue:

- Utskifting av stikkontakt til venstre for inngang med ny dobbel schneider stikkontakt.
- Utskifting av 2 stk. sikkontakter til 2 stk. nye dobbel scheinder stikkontakter ved radiator
- Fjernet stikkontakt under vindu til venstre for veranda dør
- Bytte 1 stikk mot dobbel schneider til høyre for veranda dør
- Bytte 1 stikk mot dobbel schneider under spisebord
- Trekke inn jord til veggpunkt ved radiator på vegg mot nabo

Samsvarserklæring fra 2017:

- Utskifting av 4 stk halogen 12V spot på bad.
- Borret opp større hull og montert gyro led.

Inntak og sikringskap

3. 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



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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.

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?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

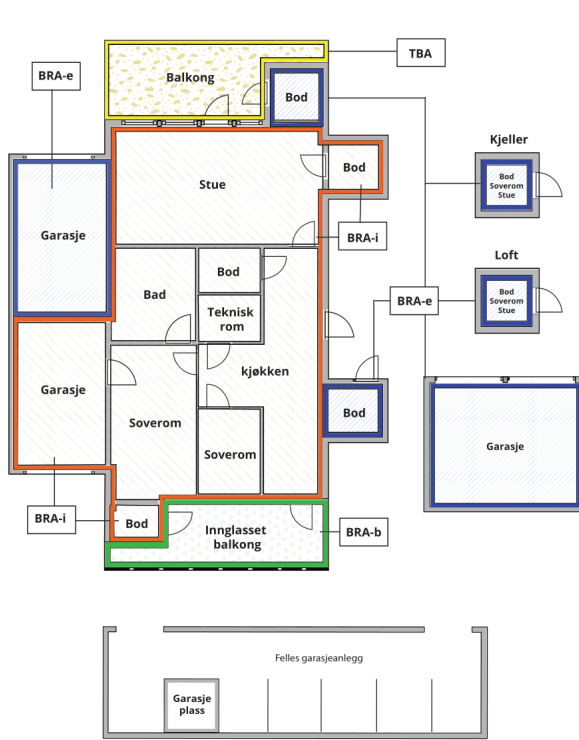
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 5. Etasje | 50 | | | 50 | 21 |
| Kjeller | | 8 | | 8 | |
| SUM | 50 | 8 | | | 21 |
| SUM BRA | 58 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 5. Etasje | Bad, Stue/kjøkken, Entré, Kontor, Soverom | | |
| Kjeller | | Bod | |

Kommentar

Merk at arealet i leiligheten er regnet ut inkl. arealet sjakten bak badet opptar. Ettersom det ikke var mulig å vite hvor baksiden av denne sjakten er, er byggemeldte tegninger lagt til grunn for å avgrense denne sjakten. Dersom sjakten ikke medtas er arealet av leiligheten 49m², men slik oppmålingsreglene i NS 3490 er, skal slike sjakter medtas i utregningen av arealet.

Romhøyden i stuen er 2,58 meter.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheter. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: De fremviste byggemeldte tegningene mottatt av megler stemmer med dagens bruk. Det er dog avvik fra tegningene ved at kjøkkenet er flyttet ut i stuen, men dette forandrer ikke bruken og er derfor ikke søknadspiktig.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.

Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.

Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Faktura fra Rørmont AS 2023:
Div rørleggerarbeid / Fast pris - tilbud fra 13.03.2023
/ utskifting av radiatorer

Faktura fra Komplet VVS AS 2021:
Vann og avløp kjøkken

Faktura fra Komplet VVS AS 2022:
(uten spesifisert arbeid) - Det er ukjent for takstmann hva dette arbeidet omfatter.

Faktura fra Komplet VVS AS 2022:
"Vegg montert på bad " - Det er ukjent for takstmann hva dette arbeidet omfatter.

Faktura fra Komplet VVS AS 2022:
Montert aquastopp på kjøkkenet

Faktura fra Komplet VVS AS 2022:
Jomo trykkplate

Arbeider utført på det elektriske anlegget i 2021/2022:
Tekst hentet rett ut fra samsvarserklæring til elektriker:

El.arbeider i h.h.t. vårt tilbud av 29.11.21, med noen endringer avtalt underveis.
Kjøkken:

- Opplegg til, levere og montere stikkontakt for kjøleskap
- Opplegg til, levere og montere stikkontakt for stekeovn og 1 stk. twist stikkontakt.
- Opplegg til, levere og montere 1 stk. stikkontakt for 1 stk. twist stikkontakt
- Opplegg til, levere og montere stikkontakt for oppvaskmaskin
- Levert 2 stk. twist stikk
- Opplegg til, levere og montere LED stripe under overskap, med trådløs dimmer
- Opplegg til, levere og montere trådløs dimmer for takpunkt i stue
- Opplegg til, levere og montere trådløs dimmer for takpunkt i kjøkken
- Opplegg til, levere og montere komfyrvakt for platetopp
- Opplegg av ny 16 A kurs for stekeovn
- Opplegg av ny 20 A kurs for platetopp
- Kanal opplegg fra trapp, gjennom gang til kjøkken

Gammelt kjøkken:

- Fjerne gammelt el opplegg
- Opplegg til, levere og montere stikkontakt ved seng
- Opplegg til, levere og montere stikkontakt på gammelt punkt ved kasse
- Utskifting av bryter for taklys til kundens egen bryter fra molo.
- Henge opp kundens egen taklampe

Master sov:

- Utskifting av stikkontakt ved vindu
- Utskifting av stikkontakt bak seng
- Utskifting av stikkontakt ved seng
- Nytt opplegg av kabler til alle stikkontakter.

- Utskifting av bryter for taklys til kundens egen bryter fra molo.
- Gang:
- Utskifting av bryter for taklys til kundens egen bryter fra molo.
- Ute:
- Leverer og monterer ny vegglampe på eksisterende opplegg.
 - Utskifting av bryter for taklys til kundens egen bryter fra molo.
- Stue:
- Utskifting av stikkontakt til venstre for inngang med ny dobbel schneider stikkontakt.
 - Utskifting av 2 stk. sikkontakter til 2 stk. nye dobbel scheinder stikkontakter ved radiator
 - Fjerner stikkontakt under vindu til venstre for veranda dør
 - Bytte 1 stikk mot dobbel schneider til høyre for veranda dør
 - Bytte 1 stikk mot dobbel schneider under spisebord
 - Trekke inn jord til veggpunkt ved radiator på vegg mot nabo

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke kjent om leiligheten har en godkjent sekundær rømningsvei ut over trappeoppgangen. Det er mulig det er gitt godkjenning for rømning via terrassen, men dette er ikke bekreftet. Nærmere undersøkelser anbefales for å sikre at leiligheten har godkjente rømningsveier.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 50 | 0 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---|---------------------------|
| 06.3.2025 | Aleksander Røv Holli Violet Hatherly | Takstingeniør Leieboer |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 301 OSLO | 231 | 425 | | 0 | 868.9 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Sons gate 5 C

Hjemmelshaver

Sonsg 5 AS

Aksjeobjekt

| Boligselskap | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|--------------|-----------|------------------|---------------------------|
| / | | | Odd Steinar Viseth |

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

359-394

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|----------|------|
| 0 | 1934 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------------|------|--|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | Signert 05.03.2025 | Gjennomgått | | Nei |
| Byggemeldt plantegning | | Tegninger mottatt av eiendomsmegler. Ferdigattest er ikke fremvist. | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 26.03.2025 | |

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 brukeren 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 fra 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperreren bak. Dette er 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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 arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/OZ2125>

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