






Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Jens Bjelkes gate 62B , 0652 OSLO
-  OSLO kommune
-  gnr. 231, bnr. 214
-  Aksjenummer 1457-1521

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 14377-3474

Eiendomsverdi ref nr: XE7056

Autorisert foretak: ALEKSANDER RØV AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Aleksander Røv'.

Aleksander Røv

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.

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
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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.



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

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, med teglsteinsfasader. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført i betong. Yttertaket er en flat takkonstruksjon med ukjent oppbygging, dog synlig tekket med sveiset 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 2004 med isolerglass. Malt, tofløyet verandadør i tre fra 2024 utført med isolerglass. Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Sørvendt veranda på ca. 9 m2 med utgang fra stuekjøkken. Verandaen er bygget som en betongkonstruksjon belagt med terrassebord på dekket. Rekkverk av lakkert stål. Leiligheten disponerer også en egen takterrasse på ca. 36 m2 med tilgang via trappeløpet. Terrassen er bygget som en tilfarerkonstruksjon over taktekkingen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er belagt med enstav eik parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte mur- og gipsflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Leiligheten har bad fra 2024 og vaskerom fra 2004. Badet har flislagte vegger og gulv, samt malt innvendig tak. Sluk er plassert i dusjsonen. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, servantinnredning og dusjhjørne med glassdører. Ventilasjon skjer via ventil tilkoblet ventilasjonsrør ført over tak. Vaskerommet har malte slette vegger og tak, samt flislagt gulv med sluk plassert sentralt i rommet. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med folierte fronter og benkeplate av rustfritt stål med integrert oppvaskkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri via taket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system opprinnelig fra 2004. Vannrørene på badet ble skiftet ut under baderomsbyggingen i 2024. Fordelerskap og stoppekraner er tilgjengelig på vaskerom og på bad. Avløpsrørene internt i leiligheten er fra 2004 og utført av plast. Leiligheten får tilført oppvarmet bruksvann via byggets felles varmtvannstanker plassert i kjelleren.

Leiligheten ventileres via elektrisk avtrekk på kjøkken, som ifølge eier er ført gjennom tak via tidligere pipeløp som ikke lenger benyttes til fyring. Badet har naturlig avtrekk via ventilasjonsrør ført over tak. Tilluft tilføres via luftespalter over vinduer.

Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers blir leiligheten varmet opp via en luft-til-luft-varmepumpe montert i stuen.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert på vaskerommet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

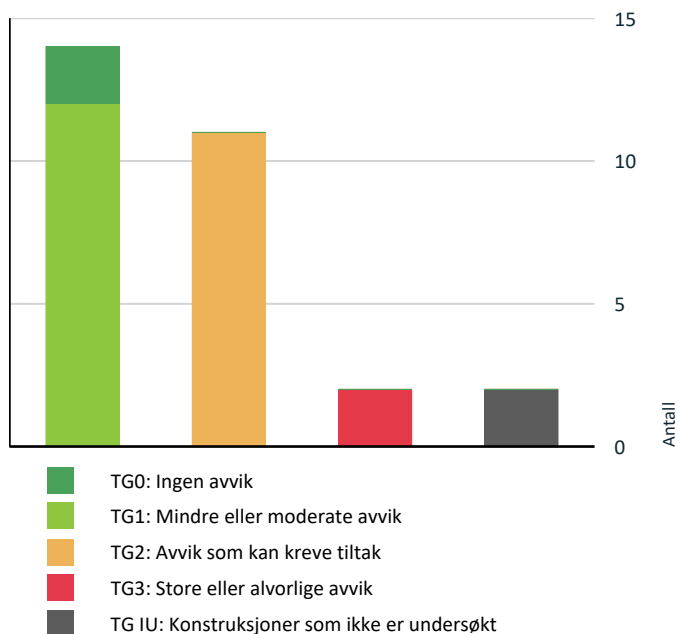
Boligbygg med flere boenheter

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

Eier har oppført pergola på takterrassen. Tiltaket er normalt søknadspliktig, og det er opplyst at det ikke er innsendt søknad eller gitt godkjenning i forkant av oppføringen. Kjøper må påregne å overta risiko knyttet til forholdet, herunder risiko for pålegg fra myndigheter, krav om endringer eller fjerning, samt eventuelle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og ved behov rådføre seg med relevante instanser for nærmere avklaring.

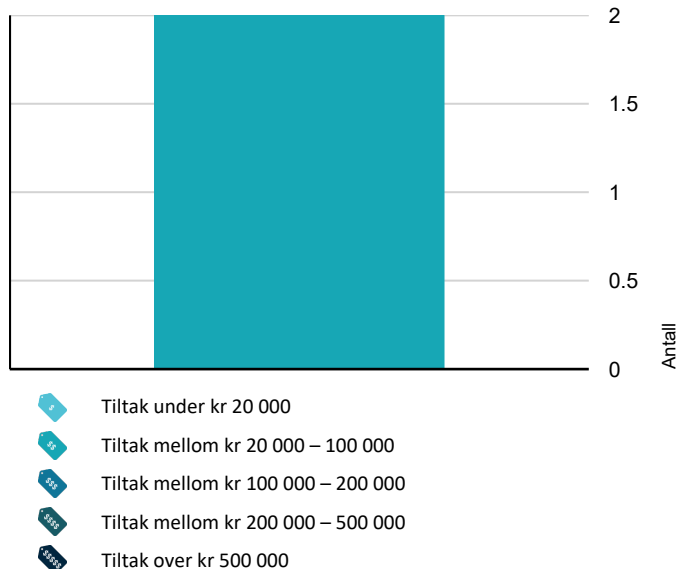
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 6. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 6. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Verandadør [Gå til side](#)

! Utvendig > Yttervegger ved verandaen [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon og taktekkning [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 6. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 6. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 6. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1936

Tilbygg / modernisering

2004 Påbygg Påbygg hvor denne leiligheten ble etablert i ny etasje.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer fra 2004 med isolerglass.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene fremstår som værslitte med enkelte sprekkdannelser i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Værslitasje og sprekkdannelser kan føre til økt fuktopptak og redusert levetid på treverket, og det bør derfor utføres overflatebehandling for å beskytte materialene og begrense videre nedbrytning.

Tilstandsrapport



Verandadør

Beskrivelse

Malt, tofløyet verandadør i tre fra 2024 utført med isolerglass. Døren ble montert i 2026.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

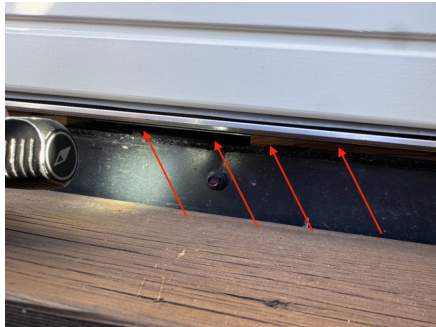
Det mangler beslag under terskel på døren, og det er åpning mellom beslag og underside av terskel. Dette gir mulighet for inntrenging av vann og fukt i konstruksjonen under døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende beslag og åpning under terskel øker risikoen for fuktinntrenging og påfølgende skader i tilstøtende konstruksjoner. Eier opplyser at forholdet vil bli utbedret før salg, og ikke enda er utført da døren nylig er satt inn. Det er derfor ikke forventet behov for tiltak fra kjøpers side dersom utbedringen gjennomføres. Dersom forholdet ikke utbedres, må det påregnes økt risiko for vann- og fuktskader over tid.

Tilstandsrapport



TG 1 Entrédør/leilighetsdør

Beskrivelse

Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvendt veranda på ca. 9 m² med utgang fra stuekjøkken. Verandaen er bygget som en betongkonstruksjon belagt med terrassebord på dekket. Rekkverk av lakkert stål.

Leiligheten disponerer også en egen takterrasse på ca. 36 m² med tilgang via trappeløpet. Terrassen er bygget som en tilfarerkonstruksjon over taktekingen.

TG 2 Yttervegger ved verandaen

Beskrivelse

Ytterveggene ved verandaen er oppført som trekonstruksjoner kledd med liggende bordkledning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kledningen fremstår som værslitt med enkelte sprekkdannelser.

- Kledningen er ikke utført som luftet kledning, og mangler dermed totrinnstetting slik som anbefalt etter dagens byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Værslitasje og sprekkdannelser kan føre til økt fuktopptak og redusert levetid på kledningen, og det må derfor påregnes vedlikeholdsarbeider som overflatebehandling og lokale utskiftninger av skadede kledningsbord.

- Konstruksjonen uten lufting/totrinns tetting er typisk for byggeperioden og har fungert under forutsetning av lavere isolasjonsgrad og høyere varmetap, som har bidratt til uttørking.

Dersom veggene på et senere tidspunkt etterisoleres, vil denne uttørkingseffekten reduseres. I slike tilfeller bør det vurderes å bygge om ytterveggene til en løsning med luftet kledning for å redusere risiko for fuktskader.



TG 2 Takkonstruksjon og takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen over leiligheten har ukjent oppbygning, men taket er synlig tekket med sveiset takpapp. Deler av konstruksjonen er utført som luftede skråtak med loftrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

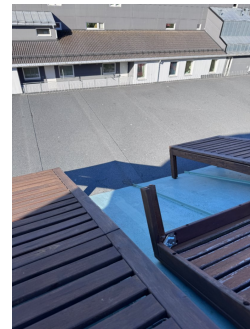
Det er tilgang til ett av loftrommene via loftsluke på vaskerommet. Her er det registrert at ventilasjonsrør ikke er kondensisolert. Utover dette er takkonstruksjonens oppbygning og tilstand ikke tilgjengelig for vurdering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende kondensisolering på ventilasjonsrør kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på tilstøtende konstruksjoner, og rørene bør derfor kondensisoleres. Begrenset tilgang og manglende dokumentasjon medfører samtidig usikkerhet knyttet til takkonstruksjonens oppbygning og tilstand, og eventuelle skjulte feil eller svakheter kan ikke utelukkes. Det anbefales å innhente dokumentasjon eller utføre nærmere undersøkelser dersom det er behov for en mer detaljert vurdering av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

! TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulvene i leiligheten er belagt med enstav eik parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte mur- og gipsflater.

Overflater i leiligheten 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 i leiligheten før budgivning.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene i bygget er oppført som betongdekker, som igjen er foret opp med et tilfarergulv i tre.

Det ble utført en stikkprøvekontroll av rettheten av etasjeskillet i 2 rom i leiligheten. Følgende ble registrert i stue/kjøkken og gang mellom bad og vaskerom:

Tilfeldige målinger i gulvet viser høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Øvrige rom i leiligheten er ikke kontrollert og andre avvik kan forekomme i disse rommene.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2024. Det er fremlagt overordnet dokumentasjon for badet, produktdokumentasjon samt bilder av membranarbeider.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Membranmansjett for toppmembran/smøremembran er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er via fremviste bilder utført med smøremembran og tilhørende tettedetaljer.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



6. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning og et dusjhjørne med glassdører.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

6. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert via en ventilasjonsventil koblet på et ventilasjonsrør som fører luften ut over tak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å bedre ventilasjonsavtrekket på badet.

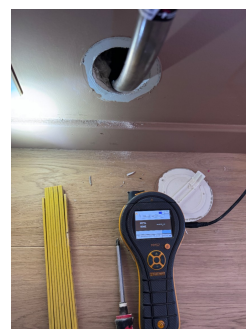
Begrenset avtrekk kan redusere effekten av ventilasjonen og føre til at fuktig luft ikke transporteres effektivt ut av rommet. Over tid kan dette gi økt luftfuktighet og økt risiko for muggvekst og fuktrelaterte skader.

6. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking av Anticimex i forbindelse med salg av leiligheten i 2024. Fuktmåling ble utført i samme hull, fra soverom og inn mot bad, uten registrering av unormale forhold. Vurderingen er basert på dette kontrollpunktet, og forhold i øvrige deler av konstruksjonen er ikke kontrollert.



6. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2004.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

6. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte slette vegger og tak.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker i mur mot trapperom, samt kosmetisk skade over dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkdannelse kan skyldes mindre bevegelser eller overflatespenninger i konstruksjonen. Forholdet fremstår som hovedsakelig kosmetisk, og rommet fungerer med avviket. Det anbefales å følge med på videre utvikling av sprekken og foreta nærmere undersøkelser dersom forholdet forverrer seg.



6. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert bom (manglende heft til underlaget) i enkelte fliser. Flisene fremstår å være montert direkte på sponunderlag som kan virke å være årsaken til bom. Det er ikke registrert synlige sprekker i fugemasse mellom flisene, som tyder på at flisene ikke er helt løse.

- Det er fall mot sluk, men høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist er kun ca. 5 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Bom i fliser kan indikere svak heft mellom underlag og flis, noe som over tid kan føre til løsninger eller sprekke dannelse.

- Begrenset høydeforskjell mot sluk medfører økt risiko for at vann ikke holdes innenfor rommet ved lekkasje. Rommet benyttes som vaskerom uten utslagsvask og utsettes normalt for begrenset vannbelastning ved daglig bruk, men det bør likevel etableres lekkasjesikring. Se tiltak under "sluk, membran og tettesjikt"

6. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er montert et sluk midt i gulvet, men rommet er bygget uten membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet har ingen form for fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende fuktsikring medfører høy risiko for vanninntrenging og fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl. For å oppnå tilfredsstillende lekkasjesikkerhet må det etableres tett membransystem i våtsonen, som i dette tilfellet omfatter gulvet. Eksisterende fliser må demonteres og erstattes med godkjent løsning, for eksempel helsete gulvbelegg med tilhørende oppkanter mot vegger og dørterskel utført i henhold til gjeldende byggtekniske krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

6. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

6. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ingen avtrekkspunkter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ingen ventilasjon eller avtrekkspunkter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftutskiftning, økt fuktbelastning og redusert innelima, og det bør derfor etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende ventilering av rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

6. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking av Anticimex i forbindelse med salg av leiligheten i 2024. Fuktmåling ble utført i samme hull, fra gangen og inn mot vaskerommet, uten registrering av unormale forhold. Vurderingen er basert på dette kontrollpunktet, og forhold i øvrige deler av konstruksjonen er ikke kontrollert.



KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med folierte fronter og benkeplate av rustfritt stål med integrert oppvaskkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn,

Tilstandsrapport

oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri via taket.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system opprinnelig fra 2004. Vannrørene på badet ble skiftet ut under baderomsbyggingen i 2024. Fordelerskap og stoppekraner er tilgjengelig på vaskerom og på bad.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

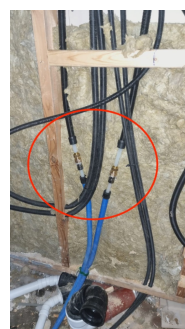
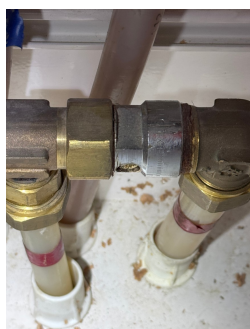
Det er via fremlagte bilder fra oppføring av badet i 2024 registrert at to vannrør er skjøttet med koblinger i vegg under fordelerskap på badet. Det er ikke etablert inspeksjonsmulighet til disse koblingene. Rørkoblinger i skjulte konstruksjoner anses ikke som lekkasjesikker løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjulte rørkoblinger uten inspeksjonsmulighet kan medføre at lekkasjer eller drypp ikke oppdages i tide, noe som øker risikoen for skjulte fukt- og vannskader i konstruksjonen. Det bør derfor etableres inspeksjonsluke eller annen tilgjengelig løsning som gjør det mulig å kontrollere koblingene og avdekke eventuelle lekkasjer på et tidlig tidspunkt.

Tilstandsrapport



! TG 2 Vann til takterrasse

Beskrivelse

Vannforsyning mellom vaskerom og takterrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet hageslange som vannføring gjennom loftskonstruksjon. Slangen er ikke beregnet eller godkjent for permanent installasjon i skjulte konstruksjoner, selv om den er lagt etter prinsipp tilsvarende rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruk av hageslange i skjulte konstruksjoner medfører økt risiko for lekkasje, aldring og materialsvikt, noe som kan føre til skjulte vannskader. Løsningen er ikke utført med produkter beregnet for denne typen installasjon. Det anbefales å erstatte løsningen med godkjent røropplegg tilpasset permanent vanninstallasjon for å redusere risiko og sikre forskriftsmessig utførelse. Frem til det må anlegget brukes med varsomhet og ikke være påslått uten tilsyn. Stoppekran er tilgjengelig på vaskerommet.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene internt i leiligheten er fra 2004 og utført av plast.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten ventileres via elektrisk avtrekk på kjøkken, som ifølge eier er ført gjennom tak via tidligere pipeløp som ikke lenger benyttes til fyring. Badet har naturlig avtrekk via ventilasjonsrør ført over tak. Tilluft tilføres via luftespalter over vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Leiligheten er oppført i en periode hvor det var krav om mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Mekanisk avtrekk mangler på bad og vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til redusert luftutskiftning og økt fuktbelastning i våtrommene, noe som øker risikoen for kondens, muggdannelse og fuktskader over tid. Det bør derfor vurderes å etablere mekanisk avtrekk på bad og vaskerom for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og bedre fukthåndtering.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft-varmepumpe montert i stuen. Utvendig del plassert på terrassen. Eier informerer om at det nylig ble utført service nå i 2026.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten får tilført oppvarmet bruksvann via byggets felles varmtvannstanker plassert i kjelleren.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

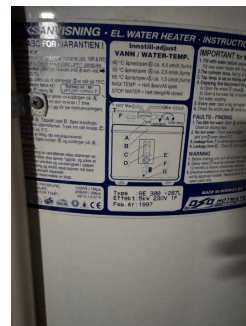
Varmtvannstankene er over 20 år gamle, har synlige (tidligere) lekkasjer via ruststriper og er plassert i et rom uten sluk eller annen lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alder på varmtvannstankene kan det ikke utelukkes at disse må skiftes innen kort tid. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

Tilstandsrapport



⚠️ TG IU Elektriske oppvarming

Beskrivelse

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

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert på vaskerommet.

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.
2004
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
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Tilstandsrapport

Det foreligger kun samsvarserklæring fra arbeidet med badet datert 2024:

- Legge varmekabel ink. termostat m/gulvføler.
- Lev. og montere downlight (4stk.) ink. dimmer.
- Punkt for belysning i skapskap/speilbelysning og stikkontakt v/ speil

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

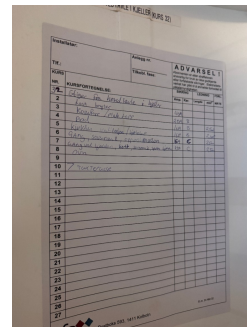
Nei

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

Ja

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

Ja Grunnet manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget foruten badet (2024) er det ikke mulig for undertegnede å si noe om tilstanden eller fagmessigheten rundt anlegget. Det anbefales derfor at det utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. En slik kontroll utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø og sikkerhet.

Tilstandsrapport

- Rekkverket på terrassen er lavere enn minimumskravet etter dagens byggetekniske forskrifter.

- For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegges 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 byggregler. 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 brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for 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.

- Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av byggets branntekniske tilstand, fortrinnsvis utført av kvalifisert fagperson. Formålet er å avklare om dagens sikkerhetsnivå tilfredsstiller kravene i byggeforskrift 1985 eller senere regelverk.

Dersom det avdekkes mangler, bør nødvendige tiltak for oppgradering av brannsikkerheten vurderes og gjennomføres. Dette kan eksempelvis omfatte etablering eller forbedring av rømningsveier, branncellebegrensende konstruksjoner, deteksjon og varsling.

Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til byggets sikkerhetsnivå. Dersom kravene ikke er oppfylt, kan dette medføre økt risiko ved brann samt behov for pålegg om utbedringer.

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

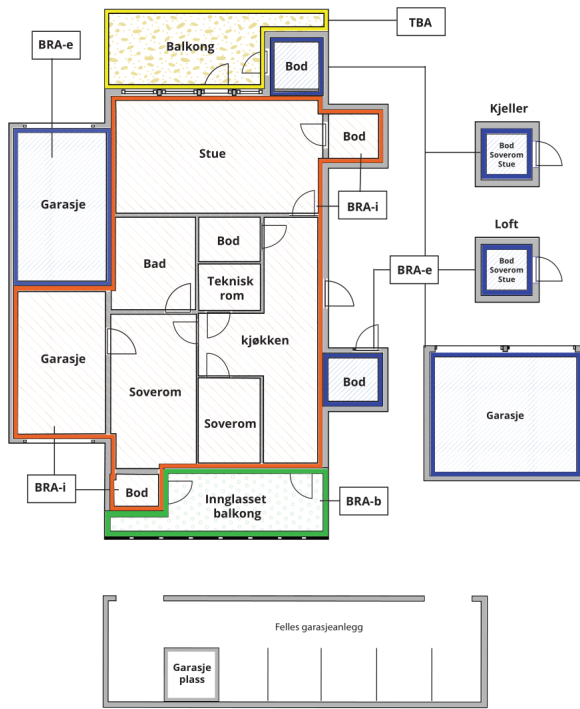
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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, skjeheter 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Takterrasse					36
6. Etasje	70			70	9
Kjeller		4		4	
SUM	70	4			45
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Takterrasse			
6. Etasje	Stue/kjøkken, entré, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, gang		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Romhøyden i stuen er 2,38 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.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Leilighetens utforming med buer og vinkler som ikke er rettvinklede gjør oppmåling med håndholdt måleverkøy krevende. Oppmålingen er utført ved bruk av punktlaser og målebånd, hvor målene er benyttet som grunnlag for skalering av arkitekttegninger for å beregne arealet best mulig. Som følge av leilighetens utforming kan det forekomme avvik mellom oppgitt og faktisk areal. I leiligheter med denne typen geometri vil 3D-scanning normalt gi den mest nøyaktige oppmålingen. Dette er ikke utført i dette tilfellet. Dersom arealet er av særlig betydning for kjøp eller salg, anbefales det derfor at det gjennomføres 3D-scanning. Uten slik oppmåling må det påregnes mulige avvik utover arealtoleransen i avhendingsloven. Oppmålingen er utført etter beste evne.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Eier har oppført pergola på takterrassen. Tiltaket er normalt søknadspliktig, og det er opplyst at det ikke er innsendt søknad eller gitt godkjenning i forkant av oppføringen.

Kjøper må påregne å overta risiko knyttet til forholdet, herunder risiko for pålegg fra myndigheter, krav om endringer eller fjerning, samt eventuelle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og ved behov rådføre seg med relevante instanser for nærmere avklaring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Informasjon gitt av boligeier:

Arbeider utført av innleid fagperson:

2025:

- Gulvlegging alle rom unntatt soverom, bad og vaskerom (forsikringssak e. vannlekkasje oppvaskmaskin; pkt. 8.2 i egenerklæring; faktura på mellomlegg vedlagt)
- Installasjon fordelerkran (pkt. 11.1 i egenerklæring; faktura vedlagt)

2026:

- Rutinemessig service varmpumpe (pkt. 13.1 i egenerklæring; faktura vedlagt)

Følgende er blitt gjort av eier selv:

2025:

- Maling tak og vegger i alle rom med unntak av bad og vaskerom.
- Installasjon av 3 nye røykvarslere.
- Legging av nytt gulv begge soverom (resten ble lagt av fagmann).
- Utvidelse av det minste soverommet ved at veggen mot stua ble flyttet.
- Installasjon av opp/ned plisségardiner på vinduer stue/kjøkken.
- Beising av balkong.
- Trukket hageslange (gjennom PVC-rør som lekkasjesikring) fra vaskerom til takterasse
- avstengbar fordelerkran på vaskerom ble installert av rørlegger (se over).
- Bygging av pergola, espalier og blomsterkasser på takterasse, og varmpumpehus balkong.

2026:

- Installasjon av ny balkongdør med 3-lags glass, og bedret isolasjonen rundt denne.
- Beising av takterasse.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Snorre Gulla	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	214		0	524.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jens Bjelkes gate 62B

Hjemmelshaver

As Jens Bjelkesgate 62

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
602/As Jens Bjelkesgate 62	931067036	602	

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

1457-1521

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		Signert 03.05.2026	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.