





Tilstandsrapport

 Eierseksjon
 Vestlisvingen 94, 0969 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 99, bnr. 20, snr. 220

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 13.01.2025

Rapportdato: 30.01.2025

Oppdragsnr.: 11256-1858

Referansenummer: AQ1439

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Csisar

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Geir Csisar

geir@bnanalyse.no

924 04 059



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Boligen er bygget i 1973. Vedlikehold og oppussing er utført. Vegger og himlinger er malt i 2021/2022. Nye bad i 2015. Kjøkken fra ca. 1990.

Eierseksjon - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bærende konstruksjoner i betong.
Utfyllende bindingsverk kledd med malt/beiset panel. Endevegger og topp-etasje med fasadeplater.
Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran.
Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmen. Nye i 2003. Ett stuevindu fra 1983.
Finé entrédør. Brann- og lydklassifisert.
Skyvedør med isolerglass i stue. Ny i ca. 2010.
Terrassedør med isolerglass i kjøkken. Ny i ca. 2003.
Utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca. 14 m².
Epoxybelagt betongdekke.
Utgang fra kjøkken til østvendt terrasse på ca. 14 m².
Malt betongdekke.
Bod på ca. 3,4 m² i 2. etasje.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett og fliser på gulv. Teppe ved entedør.
Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger.
Vegger og himlinger er malt i 2021/2022.
Etasjeskillere i betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Malte profilerte dører.
Nye i ca. 2000 og 2010.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC (adkomst fra soverom):

Badet er renoverert i 2015. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. FDV-dokumentasjon og garantibevis foreligger.

Fliser på vegger. Malt himling.

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på over 2,5 cm fra overkant membran ved dør til slukrist.

Plastsluk. Synlig membran under klemring, bak list ved dør.

Vegghengt toalett. 60 cm servant med skuffer.

Dusjhjørne med glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

Hull er boret mot dusjsone, fra stue. Fuktmåling er utført.

Bad/WC:

Badet er renoverert i 2015. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. FDV-dokumentasjon og garantibevis foreligger.

Fliser på vegger. Malt himling.

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 3 cm fra overkant flis ved dør til slukrist. Membranoppkant ved dør kommer i tillegg.

Plastsluk. Synlig membran under klemring, og bak list ved dør.

Vegghengt toalett. 60 cm servant med skuffer.

Dusjhjørne med glassvegg.

Mekanisk avtrekk (avtrekk via tiliggende bad).

Tilluft via spalte under dør.

Hull er boret mot dusjsone, fra stue. Fuktmåling er utført.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med spiseplass.

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, laminat benkeplate, 1 1/2 oppvaskkum i stål, fliser over benk.

Frittstående komfyr, opplegg for oppvaskmaskin.

Avtreksvifte/ventilator med omluft (kullfilter).

Innredninger antatt fra ca. 1990.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Rør-i-rør system med samlestock og stoppekraner i skap på bad.

Iflg. opplysninger fra sameiet er rørrehabilitering utført i 2013-2015.

Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad og ett soverom.

Tilluft til boligen via veggventiler/vindusventiler.

Felles varmtvann.

Oppvarming med elektrisitet.

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 40 A hovedsikring. Nye sikringer i ca. 2010.

Røykvarslere/brannvarslere.

Brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt såle fundamentert på fjell/fast grunn.

Grunnmur i betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Eierseksjon

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Forandringer mht. planløsning er foretatt:

Byggetegninger viser ett soverom ved siden av stuen. Dette rommet er i dag slått sammen med stuen.

Byggetegninger viser kott og vaskerom. Disse rommene er i dag ombygget til soverom.

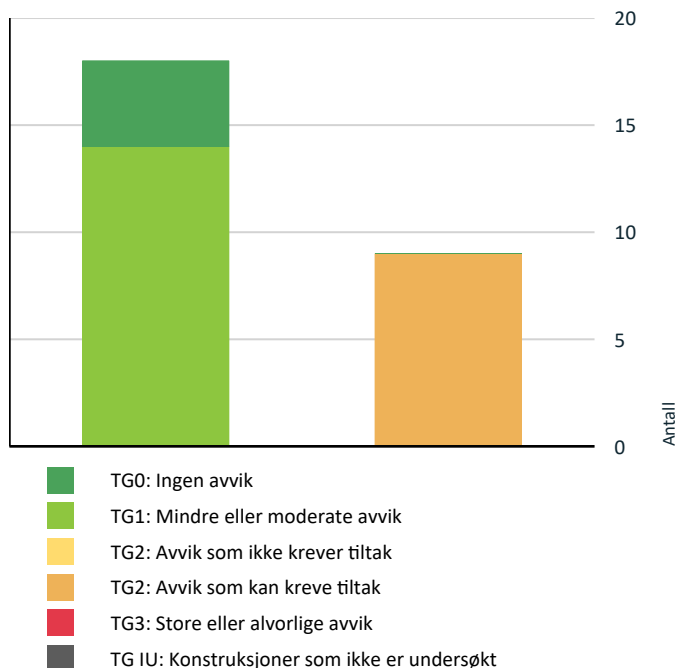
Enkelte vegger ved entréen er fjernet.

Alle bygningmessige forandringer kan medføre krav om søknad til kommunen og/eller tillatelse fra borettslag/sameie.

Omgjøring av boder til oppholdsrom krever tillatelse til bruksendring (ikke fremlagt).

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Eierseksjon

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduet er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassen er sikret med ca. 60 cm høy blomsterkasse. Åpning under blomsterkassen på ca. 15 cm.

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

Det er avvik:

Parkett med noe bruksslitasje/bruksmerker. Bom (hulrom under) i enkelte fliser i kjøkken.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og ett soverom ble det i begge rom registrert helningsavvik på noe over 10 mm over hele rommet. I soverom ble det registrert helningsavvik på noe over 10 mm over en avstand på under 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

! Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Redusert effekt av avtrekk da avtrekket er plassert i nabo-bad.

! Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre innredninger. Noe bruksslitasje.

! Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkenet mangler ventilering til friluft.

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

Det er avvik:

Kjøkken mangler ventilering til friluft. Soverom bør ikke ha avtrekk.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Sikringskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 40 A hovedsikring. Nye sikringer i ca. 2010.

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON

Byggeår
1973

Kommentar
Iflg. EDR

UTVENDIG

TE 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

TE 2 Vinduer - 2

Ett stuevindu med 2-lags isolerglass og trekarmer.

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduet er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskifting de kommende år bør påregnes.

TE 1 Dører

Finéрт entrédør. Brann- og lydklassifisert.
Skyvedør med isolerglass i stue. Ny i ca. 2010.
Terrassedør med isolerglass i kjøkken. Ny i ca. 2003.

TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca. 14 m².
Epoxybelagt betongdekke.
Utgang fra kjøkken til østvendt terrasse på ca. 14 m².
Malt betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassen er sikret med ca. 60 cm høy blomsterkasse. Åpning under blomsterkassen på ca. 15 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNENDIG

TE 2 Overflater

Parkett og fliser på gulv. Teppe ved entedør. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger.
Vegger og himlinger er malt i 2021/2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkett med noe bruksslitasje/bruksmerker. Bom (hulrom under) i enkelte fliser i kjøkken.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket. Oppussing kan vurderes.

⚠ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Vurdering av avvik:

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

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og ett soverom ble det i begge rom registrert helningsavvik på noe over 10 mm over hele rommet. I soverom ble det registrert helningsavvik på noe over 10 mm over en avstand på under 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Konsekvens/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. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

⬇ TG 0 Radon

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

⬇ TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte dører.

Nye i ca. 2000 og 2010.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC (ADKOMST FRA SOVEROM)

Generell

Badet er renoverert i 2015. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. FDV-dokumentasjon og garantibevis foreligger.

Årstall: 2015

Kilde: Andre opplysninger: Mappe med dokumentasjon foreligger.

3. ETASJE > BAD/WC (ADKOMST FRA SOVEROM)

⬇ TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malt himling.

Årstall: 2015

Kilde: Faktura e.l

3. ETASJE > BAD/WC (ADKOMST FRA SOVEROM)

⬇ TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på over 2,5 cm fra overkant membran ved dør til slukrist.

Årstall: 2015

3. ETASJE > BAD/WC (ADKOMST FRA SOVEROM)

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig membran under klemring, bak list ved dør.

Årstall: 2015

3. ETASJE > BAD/WC (ADKOMST FRA SOVEROM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett. 60 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015

3. ETASJE > BAD/WC (ADKOMST FRA SOVEROM)

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

3. ETASJE > BAD/WC (ADKOMST FRA SOVEROM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull er boret mot dusjone, fra stue. Fuktmåling er utført. Ingen unormale verdier er observert. RF er målt til ca. 35% ved ca. 21°C.

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Badet er renoverert i 2015. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. FDV-dokumentasjon og garantibevis foreligger.

Årstall: 2015

Kilde: Andre opplysninger: Mappe med dokumentasjon foreligger.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malt himling.

Årstall: 2015

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 3 cm fra overkant flis ved dør til slukrist. Membran-oppkant ved dør kommer i tillegg.

Årstall: 2015

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig membran under klemring, og bak list ved dør.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

3. ETASJE > BAD/WC

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett. 60 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med glassvegg.

Årstall: 2015

3. ETASJE > BAD/WC

TE 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (avtrekk via tilliggende bad). Tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Redusert effekt av avtrekk da avtrekket er plassert i nabo-bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

3. ETASJE > BAD/WC

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull er boret mot dusjone, fra stue. Fuktmåling er utført. Ingen unormale verdier er observert. RF er målt til ca. 39% ved ca. 21°C.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TE 2 Overflater og innredning

Kjøkken med spiseplass.

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, laminat benkeplate, 1 1/2 oppvaskkum i stål, fliser over benk.

Frittstående komfyr, opplegg for oppvaskmaskin.

Innredninger antatt fra ca. 1990.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innredninger. Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningene fungerer med dette avviket.

3. ETASJE > KJØKKEN

TE 2 Avtrekk

Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet mangler ventilering til friluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Iflg. dagens regler bør kjøkken ventileres med mekanisk avtrekk ut til friluft. Enten via ventilator med utkast til friluft, eller med mekanisk boligventilasjon fra kjøkkenet. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 1 Vannledninger

Rør-i-rør system med samlestock og stoppekraner i skap på bad.

Automatisk vannstopp-system anbefales montert i kjøkken.

Årstall: 2015

Kilde: Faktura e.l

TE 1 Avløpsrør

Iflg. opplysninger fra sameiet er rørrehabilitering utført i 2013-2015.
Forhold ang. stakemuligheter og lufting er ikke kjent for takstmannen.

TE 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad og ett soverom.
Tilluft til boligen via veggventiler/vindusventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken mangler ventilering til friluft.
Soverom bør ikke ha avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontinuerlig ventilasjon av kjøkken til friluft bør etableres. F. eks. via ventilasjonskanal. Eventuelt bør utkast fra kjøkkenventilator ledes til friluft.
Avtrekket fra soverommet anbefales flyttet til avtrekk fra kjøkkenet.

TE 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 40 A hovedsikring. Nye sikringer i ca. 2010.

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.
El-anlegg fra før siste eierskifte.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Gjelder arbeider utført etter siste eierskifte.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

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 Elanlegg med ukjent alder. Gjennomgang av sertifisert fagperson anbefales da det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon over anlegget.

Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere/brannvarslere. Brannslukkingsapparat.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige oppdager 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

Eierseksjon

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	88			88	28
2. etasje		3		3	
SUM	88	3			28
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, Bad/WC (adkomst fra soverom), Bad/WC, 2 soverom, Kjøkken, Stue		
2. etasje		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stue ca. 2,37 m

Bod på ca. 3,4 m² i 2. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Forandringer mht. planløsning er foretatt:

Byggetegninger viser ett soverom ved siden av stuen. Dette rommet er i dag slått sammen med stuen.

Byggetegninger viser kott og vaskerom. Disse rommene er i dag ombygget til soverom.

Enkelte vegger ved entréen er fjernet.

Alle bygningmessige forandringer kan medføre krav om søknad til kommunen og/eller tillatelse fra borettslag/sameie. Omgjøring av boder til oppholdsrom krever tillatelse til bruksendring (ikke fremlagt).

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Vegger og himlinger er malt i 2021/2022. Utført som egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eierseksjon	88	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2025	Geir Csisar	Takstingeniør
	Aage Linnekaste	Kunde
	Astrid Elèn Runi Linnekaste	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	20		220	30638 m ²	Kartverket	Festet

Adresse

Vestlisvingen 94

Hjemmelshaver

Aage Linnekaste, Astrid Elèn Runi Linnekaste
(hjemmel til festerett)

Kommentar

Bortfester er Oslo Kommune.
Festeopplysninger iflg. ubekreftet grunnboksblad.

Opplysninger om fellesgjeld / formue er ikke innhentet.

Boligselskap

Vestlibakken Boligsameie

Eierandel

250 / 92245

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS, tlf. 22 86 59 99

Organisasjonsnr

971439343

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms eierseksjon beliggende på Vestli i Oslo kommune.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Festet tomt på 30.638 m². Tomten skråner mot vest, og er opparbeidet med lekeområder, plen og beplantning. Asfalterte internveier og biloppstillingsplasser.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde med blokkbebyggelse.

Denne leiligheten ligger i 3. etasje i en terrassert boligblokk over 4 etasjer pluss 2 underetasjer.

Standard

Boligen er bygget i 1973. Vedlikehold og oppussing er utført.

Vegger og himlinger er malt i 2021/2022. Nye bad i 2015. Kjøkken fra ca. 1990.

Parkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger.

To komplette bad/WC. Gjennomgående leilighet med terrasse på begge sider.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Eier av leiligheten må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Eier		Ga opplysninger under befaringen	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AQ1439>

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