

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ULLERN ALLÉ 113, 0381 OSLO

Gnr: 28 Bnr: 1031 Seksjon: 108

0301 Oslo kommune.

Eierseksjon

Dato befaring: 24/02/2026

Utskriftsdato: 02/03/2026

Oppdragsnummer: 98994

Referansenr:

Matias H. Løberg

MATIAS LØBERG

ml@tyder.no

Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med tre eksterne boder i kjeller, bak garasjeplass og på balkong, Gjennomgående leilighet i 3. etasje med to balkonger.

Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg. Elbillader er montert.

Standard

Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2026:

- Ny inngangsdør.

- Ny peis.

- Ny markise.

2024:

- Lagt ny parkett og fliser.

- Varmekabler i entre og bad.

- Nytt plassbygget kjøkken fra Snekkeriet.

- To nye bad.

- Nye innvendige dører.

- Oppgradert store deler av elektrisk anlegg.

- Nytt røropplegg.
- Sparklet og malt overflater.
- Endret planløsning.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1981, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Kristin Elise Øverbø Nevjen & Andreas Woll
Takstmenn: Matias Løberg
Befaring/tilstede: Eier: Kristin Elise Øverbø Nevjen , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 28 Bnr: 1031 Seksjon: 108
Eiet/festet: Eiet
Areal: 41297.2 m²
Eierbrøk seksjon: 1 / 218
Hjemmelshaver: Kristin Elise Øverbø Nevjen & Andreas Woll
Adresse: Ullern allé 113, 0381 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	24/02/2026	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring	15/02/2026	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.			
Ambita infoland	23/02/2026	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
3. etasje	107	2	0	24
Sum bolig:	107	7	0	24
Sum BRA:	114			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
3. etasje	Bad 1, Bad 2, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Utebod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong/murverk forblendet utvendig med teglstein og felter med panel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er tilsendt datert 12.03.1980, det er registrert følgende avvik:

- Opprinnelig soverom fremstår i dag som en del av åpen stue-/kjøkkenløsning. Vegg mellom soverom og stue er fjernet.
- Opprinnelig separat WC og bad fremstår i dag som to bad.
- Opprinnelig soverom og rom/nisjer ved kjøkken fremstår i dag som to soverom.
- Soveromsinndeling er endret, og rommenes størrelse og adkomst avviker fra originale tegninger.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er fremvist ferdigattest datert 01.09.1980.

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
FDV- dokumentasjon på røropplegg, elektrisk anlegg og våtrom.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1980 og 1981.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.
TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2011.
Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1980.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.
Glatt innvendig dør til ett bad.
Skyvedør til ett bad.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken, entre og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 28 mm i stue/ kjøkken, ca. 18 mm i entre og ca. 27 mm i hovedsoverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/ kjøkken, ca. 14 m².
Fliser på dekke og rekkverk bestående av blomsterkasse i betongkonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 60 cm.

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 10 m².
Betongdekke og rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 87 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

TG: 1

Pipe

*Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feiluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.*

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt pipe og brannmur i stue.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG 2 er gitt på grunn av alder. Det bør påregnes at eldre piper på sikt har behov for rehabilitering.

TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	Flislagt, innebygd peisinnsett.
Tilstandsvurdering:	

TG: 0

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad 1. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskap. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Hovedstoppekraner er montert i inspeksjonsluke i bad 2.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

TG: 0

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftventilasjon med ventil i vegg i begge bad. Luftespalte under dør til bad 2. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredsstillende i bad på befaringdag.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Det mangler luftespalte under dør til bad 1. Det er ikke tilstrekkelig tilluft i soverom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer i soverom. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. Nevnte forhold medfører redusert luftsirkulasjon i leiligheten, og er derfor vurdert til TG 2.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i steinkompositt med underlimt kum. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Platetopp med integrert ventilator. kaffemaskin, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Plassbygget kjøkkeninnredning fra Snekkeriet.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 0

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett. Fliser entre.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater. Sparklet og malte plater i bad. Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget skap i stue og entre. Garderobeløsning med stang og hyller og skuffer i hovedsoverom. Garderobeskap med glatte fronter i minste soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i soverom.
Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles entre.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Elektriske varmekabler i entre og to bad.

Samsvarserklæring signert og datert 04.09.2024 er fremvist for følgende arbeider:

Totalrenovering av leilighet:
La nytt skjultanlegg, Varmekabler,
Underfordeling skap og nye kurser.
La opp strøm til alle rom ihht Tilbud, alt av punkter er montert etter kundens ønske.
Brukte også eksisterende kurser ifra Hovedfordeling (Oppgangen)
Monterte opp:

Kontor:
Brukte eksisterende kurs ifra Hovedskap.
Option stikk 2 stk.
Dobbel stikk 3 stk.
Plejd pille 1 stk.
Plejd Dimmer 1 stk.
Lampepunkt 1 stk

Underfordeling skap:
Monterte inn 2 raders inf sikringskap med: 25A 1 stk. 15A 10 stk

Master soverom/WalinCloset:
Brukte eksisterende kurs ifra Hovedskap
Påvegg stikk Dobbel 2 stk
Option stikk 2 stk
Dobbel stikk 6 stk
2p Bryter inf 1 stk
Plejd Pille 1 stk
Plejd Pille Dobbel 1 stk
Plejd Dimmer 4 stk
Lampepunkter 3 stk
Fremtidig lampepunkt (rør) 1 stk

Balkong:
Brukte eksisterende kurs ifra Hovedskap.
La åpent anlegg for det som var ute ifra før.
Monterte Koblingsboks for å føre strømmen der det skulle.

Master Bad
Ny Kurs 1 stk
Spotter 6 stk
Dobbel stikk 1 stk
Enkel stikk i skuff 1 stk (Kommer)
LedStripe tilkoblinger 4 stk
Plejd Driver (Ledstripe) 1 stk
Plejd Dimmer/Pille 2 stk
Plejd Bryter 1 stk
Termostat 1 stk

Entre:
Brukte eksisterende kurs ifra Hovedskap.
Dobbel stikk 2 stk
Plejd Bryter 1 stk
Plejd Driver 1 stk
Tilkobling av Ledstriper 4 stk
Kanal 1 stk
Plejd Pille 1 stk
Plejd Dimmer 1 stk
Termostat 1 stk
Lampepunkt 1 stk

Gjestebad/Vaskerom:
Nye kurser 3 stk: Tørk, Vask og Bad.
Spotter 4 stk
Dobbel stikk 1 stk
Enkel inf stikk 2 stk
Plejd Dimmer/Pille 2 stk
Termostat 1 stk
Lampepunkt 1 stk

Stue:
Brukte 2 stk eksisterende kurser ifra Hovedskap.
Option stikk 2 stk
Dobbel stikk 6 stk
nkel inf stikk 2 stk
Plejd Pille 2 stk
Plejd Dimmer 2 stk
2P Bryter Inf 1 stk
Lampepunkter 2 stk
Fremtidig Lampepunkt (Rør) 1 stk

Balkong:
La åpent anlegg og monterte opp Dobbel påvegg stikk.

Kjøkken:
La inn 6 nye kurser: Pladetop, Stekeovn, Kaffemaskin, Oppvaskmaskin, Cocker og Forbruk kjøkken.
Dobbel stikk 5 stk
Enkel inf stikk 4 stk
Komfyrvakt 1 stk
Plejd Pille 2 stk
Plejd Dimmer 2 stk
Ledstripe 1 stk
Lampepunk 1 stk

Kunden monterte alt av Taklamper. Utenom Spotter og Ledstripene, det monterte vi.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2024.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering:

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for enkelte arbeider der det er brukt eksisterende kurser. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad 1, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2024.
FDV- dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv - Bad 1, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Våtromsvegger - Bad 1, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Fast inventar, generelt - Bad 1, 3. etasje

Beskrivelse: Plassbygget garderobeskap til vaskemaskin med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad 1, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant, veggfestet klosett med innebygget systerne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Hulltaking - Bad 1, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2024.
FDV- dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Våtromsvegger – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Skuffer under servant med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterner.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Hulltaking – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Teppet og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innlasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.