

Tilstandsrapport

📍 Jens Bjelkes gate 9 A , 0562 OSLO

📖 OSLO kommune

Gnr. 229, Bnr. 52

Andelsnummer 5502

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 69 m²



Befaringsdato: 24.03.2022

Rapportdato: 05.04.2022

Oppdragsnr: 14377-2771

Referansenummer: SL3005

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Gyldig rapport
05.04.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.

Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

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

Våre tjenester:

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



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL



Aleksander Røv
Uavhengig Takstmann
05.04.2022 | JAR

Aleksander Røv AS

Hosleveien 30
913 01 101

Rapportansvarlig

Aleksander Røv
Uavhengig Takstmann
aleksander@artakst.no
913 01 101

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1891

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Loftsleilighet bygget i 2010-2011 beliggende i en murgård fra slutten av 1800-tallet. Bygget er oppført med bærende konstruksjoner og yttervegger av teglstein. Ytterveggene er oppført som en hulmurskonstruksjon, pusset og malt utvendig. Loftetasjen har kun takkonstruksjonen som utvendig klimaskjerm, dog er det ikke kjent hvordan tak er bygget opp under ombyggingen i 2010-2011 grunnet manglende dokumentasjon. Det er ikke kjent når taket sist ble tekket / lagt om, dog ser det ut til at dette er gjort i nyere tid. Etasjeskiller (gulvkonstruksjon) er oppført som et trebjelkelag.

Leiligheten har takvinduer med 2-lags glass fra 2010 samt et vertikalt vindu med 2-lags glass fra 2021.

Terrassedør skyvedør med 2-lags glass. Entrédører og dør mellom hoveddelen og hybelen er fabrikkmalte dører med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35. Sørøstvendt inntrukket takterrasse på ca. 5 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Terrassen har flislagt dekke og oppmurt gesims/parapet som rekkverk. Markise og varmelampe er montert på terrassen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Flislagt entré, laminatgulv i hybelen ellers enstavs eik parkett. Malte veggflater og malt skråtak. Mursteinspipe med nyere røykrør i stål. Feieluke plassert i pipeløpet i leiligheten. Det er ikke montert ildsted i leiligheten. Boligen har malte glatte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i hybelen er fra 2011. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen. Flislagte vegger og malt innvendig tak. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Plastsluk med synlig smøremembran i slukhalsen. Badet er utstyrt med servant, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt avtrekksvifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

Bad i hoveddelen er fra 2011. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen. Flislagte vegger og malt innvendig tak. Plastsluk med synlig smøremembran i slukhalsen. Badet er utstyrt med servant, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt avtrekksvifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i hybelen har sette fronter og laminert benkeplate med nedfelt komposittkum. Integrert i innredningen er benkekjøleskap. Nisje til liten oppvaskmaskin. Løs/portabel platetopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredningen i hoveddelen har høyglansfronter laminert høyglans benkeplater med underlimt komposittkum. Integrert i innredningen er ovn, induksjon platetopp, benkekjøleskap, benkefryseskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med hovedskap på badet i hoveddelen. Underfordelerskap på badet i hybelen.

På kjøkkenet i hybelen er det installert en automatisk stoppekran med fuktsensor. Interne avløpsrør i leiligheten bør skiftet ut under byggeperioden 2010-2011. Det er synlig enkelte steder at avløpsrørene videre ned i bygget er av eldre alder.

Liggende varmtvannsbereder fra 2010 på ca. 200 liter er plassert i loftsrommet over hovedbadet. Berederen er plassert i et lekkasjetrau med sluk. Berederen fordeler varmtvann til både hoveddelen og hybelen.

Leiligheten er naturlig ventilert via luftespalter i takvinduer. Tidvis mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Elektrisk anlegg fra 2011 med sikringsskap/fordelerskap plassert i både hoveddelen og hybelen. I hoveddelen er det montert en seriemåler som registrerer strømforbruket i hybelen (foruten varmtvannet).

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loftsetasje	69	69	0
Sum	69	69	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

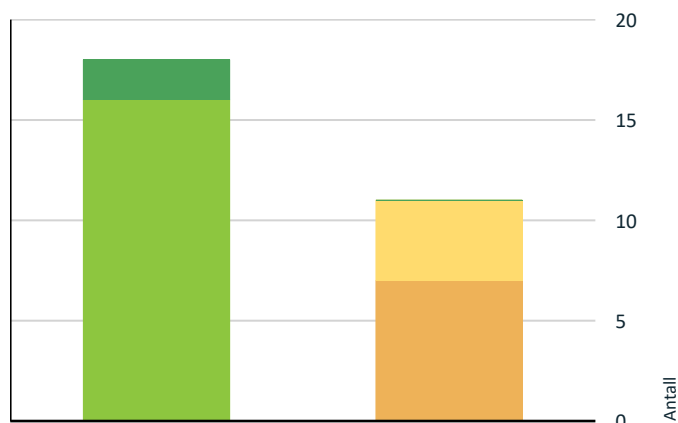
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

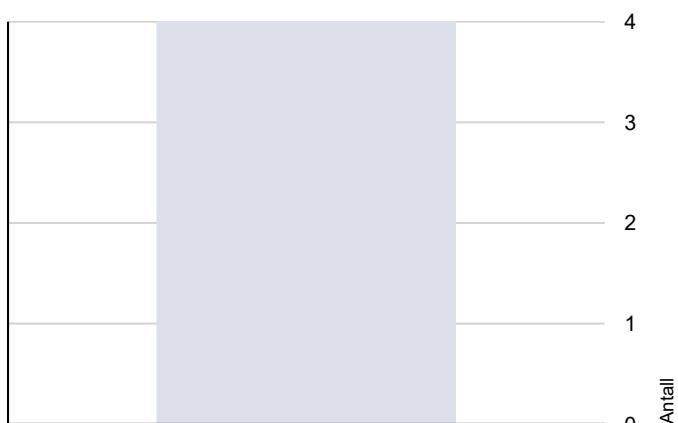
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik

De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsetting av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

Kostnadsestimer for tiltak



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr. 10 000
- Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr. 300 000

For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påkrevet regnelig med tiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte av takvinduene er vanskelige å åpne/lukke.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sluket/utkastet fra terrassen er ikke lett tilgjengelig da det er plassert en plassbygget sittebenk over sluk/utkast. For å komme til sluket må denne innredningen dras bort/flyttes.

Fallforholdet på gulvet/dekket på terrassen er 1:150 som betyr at gulvet/dekket faller 1 cm per 150cm. Tak og takterrasser bør ikke ha mindre fall enn 1:40 som betyr 1cm fall per 40cm.

Dagens krav til rekkverk hvor det er en høydeforskjell på over 10 meter fra terreng til dekket/gulvet på terrassen skal være 1,1 meter. Rekkverket på terrassen er under 1,1 meter.

Oppbygningen av gulvet/dekket med luftesjikt og membran var ikke mulig å inspisere da dette er en skjult konstruksjon under flisene. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på utførelsen. Det er derfor ikke mulig å vurdere denne bygningsdelen.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er soppvekst i mykfugen i overgang gulv og vegg i dusjsjonen. Fallforholdet på badet er ikke ikke ihht forskriftene på oppføringstidspunktet og gulvet er relativt flatt. Det er også montert en stoppelist/gulvlist i dusjsjonen slik at lekkasjevann utenfor dusjsjonen ikke når sluket.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Tettesjiktet/membranen rundt sluket er ikke tett mot slukets klemring. Det er ukjent om det ligger en hovedtettesjikt under den synlige smøremembranen som igjen er tett til sluket. Da det ikke foreligger dokumentasjon på arbeidet kan ikke løsningen vurderes, og det er ikke kjent om det er en tett overgang mellom sluk og membran.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av veggmembran/tettesjikt på våtrommet da dette er en skjult konstruksjon, og kreves enten dokumentasjon eller inngrep for å konstantere. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er en sprekk i himlingen.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er soppevekst i mykfugen i overgang gulv og vegg i dusjsonen.

Fallforholdet på badet er ikke ihht forskriftene på oppføringstidspunktet og gulvet er relativt flatt. Det er også montert en stoppelist/gulvlist i dusjsonen slik at lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke når sluket.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tettesjiktet/membranen rundt sluket er ikke tett mot slukets klemring. Det er ukjent om det ligger en hovedtettesjikt under den synlige smøremembranen som igjen er tett til sluket. Da det ikke foreligger dokumentasjon på arbeidet kan ikke løsningen vurderes, og det er ikke kjent om det er en tett overgang mellom sluk og membran.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av veggmembran/tettesjikt på våtrommet da dette er en skjult konstruksjon, og kreves enten dokumentasjon eller inngrep for å konstantere. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Det er registrert stedvis knirk i parketten, og på det største soverommet er parketten lagt for tett mot veggene som har ført til at parketten buler opp på midten.

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Entrédører/branndører. [Gå til side](#)

Det er avvik:

Entrédøren inn til hybelen subber/tar i karmmen ved låskassa.
Døren mellom hoveddelen og hybelen subber i terskelen.

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

Det er avvik:

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1891

Tilbygg / modernisering

2012	Ombygging	Loftsutbygging i 2012 hvor denne leiligheten ble bygget ny.
------	-----------	---

UTVENDIG

Vinduer

! TG 2

Takvinduer med 2-lags glass fra 2010. Et vertikalt vindu med 2-lags glass fra 2021.

Alder: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte av takvinduene er vanskelige å åpne/lukke.

Tiltak

- Tiltak:

Takvinduer bør justeres og smøres etter leverandørs beskrivelse.

Entrédører/brannører.

! TG 2

Entrédører og dør mellom hoveddelen og hybelen er fabrikkmalte dører med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35

Alder: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entrédøren inn til hybelen subber/tar i karmmen ved låskassa. Døren mellom hoveddelen og hybelen subber i terskelen.

Tiltak

- Tiltak:

Dører bør justeres.

Terrassedør

! TG 1

Terrassedør skyvedør med 2-lags glass.

Alder: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Sørøstvendt inntrukket takterrasse på ca. 5 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Terrassen har flislagt dekke og oppmurt gesims/parapet som rekkverk. Markise og varmelampe er montert på terrassen.

Alder: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluket/utkastet fra terrassen er ikke lett tilgjengelig da det er plassert en plassbygget sittebenk over sluk/utkast. For å komme til sluket må denne innredningen dras bort/flyttes.

Fallforholdet på gulvet/dekket på terrassen er 1:150 som betyr at gulvet/dekket faller 1 cm per 150cm. Tak og takterasser bør ikke ha mindre fall enn 1:40 som betyr 1cm fall per 40cm.

Dagens krav til rekkverk hvor det er en høydeforskjell på over 10 meter fra terreng til dekket/gulvet på terrassen skal være 1,1 meter. Rekkverket på terrassen er under 1,1 meter.

Oppbygningen av gulvet/dekket med luftesjikt og membran var ikke mulig å inspisere da dette er en skjult konstruksjon under flisene. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på utførelsen. Det er derfor ikke mulig å vurdere denne bygningsdelen.

Tiltak

- Tiltak:

Sluket/utkastet på terrassen bør gjøres lettere tilgjengelig for jevnlig rens og vedlikehold. Dette kan gjøres ved å lage en luke i sittebenken. Dette er spesielt viktig da fallforholdet på gulvet skulle vært bedre og ved tett sluk/utkast vil vann fort renne inn mot veggkonstruksjonen. Ved en fremtidig oppussing/utskifting av dekket bør fallforholdet bedres.

Det er ikke krav til utbedring av rekkverkshøyde da rekkverkshøyden var i hht. forskrifter på oppføringstidspunktet og det er ingen tilbakevirkende kraft på dette forskriftspunktet.

Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av dekket og membran/tettesjikt på terrassen om mulig.

INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Flislagt entré, laminatgulv i hybelen ellers en-stav eik parkett. Malte veggflater og malt skråtak.

Alder: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis knirk i parketten, og på det største soverommet er parketten lagt for tett mot veggene som har ført til at parketten buler opp på midten.

Tiltak

- Tiltak:

Avviket må vurderes individuelt da avviket kan ansees som skjønnsmessig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik rettes opp ved å legge om deler av parketten. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller (gulvkonstruksjon) er oppført som et trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

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.

Radon

TG 0

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipe og ildsted

TG 1

Mursteinspipe med nyere røykrør i stål. Feieluke plassert i pipeløpet i leiligheten. Det er ikke montert ildsted i leiligheten.

Innvendige dører

TG 1

Boligen har malte glatte innvendige dører.

Alder: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Bad i hoveddelen fra 2011. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen.

Alder: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

Overflater vegger og himling

TG 1

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Alder: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

Tilstandsrapport

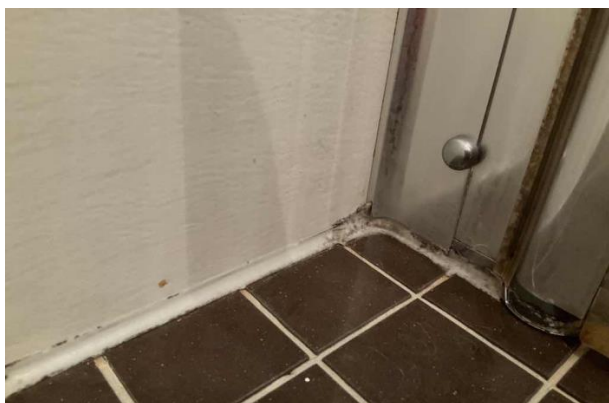
Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv og elektriske varmekabler.



Stoppelist i dusjsonen



Soppvekst i mykfug.

Alder: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er soppvekst i mykfugen i overgang gulv og vegg i dusjsonen. Fallforholdet på badet er ikke iht forskriftene på oppføringstidspunktet og gulvet er relativt flatt. Det er også montert en stoppelist/gulvlist i dusjsonen slik at lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke når sluket.

Tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Det anbefales som et forebyggende tiltak å installere en automatisk stoppekran med fuktsensor ved terskelen til badersomdøren slik at vannet stenges automatisk dersom det nærmer seg baderomsdøren ved f.eks. en lekkasje fra vaskemaskin.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk med synlig smøremembran i slukhalsen.

Alder: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettesjiktet/membranen rundt sluket er ikke tettet mot slukets klemring. Det er ukjent om det ligger en hovedtettesjikt under den synlige smøremembranen som igjen er tettet til sluket. Da det ikke foreligger dokumentasjon på arbeidet kan ikke løsningen vurderes, og det er ikke kjent om det er en tett overgang mellom sluk og membran.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av veggmembran/tettesjikt på våtrommet da dette er en skjult konstruksjon, og kreves enten dokumentasjon eller inngrep for å konstantere. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet er utstyrt med servant, vegghengt toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

Alder: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

Ventilasjon

TG 1

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Alder: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

Fukt i tilleggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

LOFTSETASJE > BAD 2

Generell

Bad i hybelen fra 2011. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen.

Alder: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Flislagte vegger og malt innvendig tak.



Alder: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en sprekk i himlingen.

Tiltak

- Tiltak:

Sprekk skjøtes/tetts med fiberstrimel og sparkles over før ny maling påføres.

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Alder: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er soppevekst i mykfugen i overgang gulv og vegg i dusjsone. Fallforholdet på badet er ikke ihht forskriftene på oppføringstidspunktet og gulvet er relativt flatt. Det er også montert en stoppelist/gulvlist i dusjsone slik at lekkasjevann utenfor dusjsone ikke når sluket.

Tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Det anbefales som et forebyggende tiltak å installere en automatisk stoppekran med fuktsensor ved terskelen til badersomdøren slik at vannet stenges automatisk dersom det nærmer seg badersomdøren ved f.eks. en lekkasje fra vaskemaskin.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk med synlig smøremembran i slukhalsen.



Alder: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettesjiktet/membranen rundt sluket er ikke tett mot slukets klemring. Det er ukjent om det ligger en hovedtettesjikt under den synlige smøremembranen som igjen er tett til sluket. Da det ikke foreligger dokumentasjon på arbeidet kan ikke løsningen vurderes, og det er ikke kjent om det er en tett overgang mellom sluk og membran.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av veggmembran/tettesjikt på våtrommet da dette er en skjult konstruksjon, og kreves enten dokumentasjon eller inngrep for å konstatere. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet er utstyrt med servant, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Alder: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

Tilstandsrapport

Ventilasjon

! TG 1

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Alder: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG IU

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

KJØKKEN

LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN 2

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkenet i hybelen har sette fronter og laminert benkeplate med nedfelt komposittkum. Integrert i innredningen er benkekjøleskap. Nisje til liten oppvaskmaskin. Løs/portabel platetopp.

Alder: 2021

Kilde: Eier

Avtrekk

! TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Alder: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkeninnredningen i hoveddelen har høyglansfronter laminert høyglans benkeplater med underlimt komposittkum. Integrert i innredningen er ovn, induksjon platetopp, benkekjøleskap, benkefryseskap og oppvaskmaskin.



Lamineringen på fronten til oppvaskmaskinen har løsnet grunnet fukt/damp fra oppvaskmaskinen.

Alder: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

Avtrekk

! TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut..

Alder: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Vannrør i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med hovedskap på badet i hoveddelen. Underfordelerskap på badet i hybelen.

På kjøkkenet i hybelen er det installert en automatisk stoppekran med fuktsensor.

Alder: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

Avløpsrør

! TG 1

Interne avløpsrør i leiligheten bør skiftet ut under byggeperioden 2010-2011. Det er synlig enkelte steder at avløpsrørene videre ned i bygget er av eldre alder.

Alder: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

Ventilasjon

! TG 1

Leiligheten er naturlig ventilert via luftespalter i takvinduer. Tidvis mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Alder: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

Varmtvannstank

! TG 2

Liggende varmtvannsbereder fra 2010 på ca. 200 liter er plassert i loftsrommet over hovedbadet. Berederen er plassert i et lekkasjetrau med sluk. Berederen fordeler varmtvann til både hoveddelen og hybelen.

Alder: 2010

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

! TG 1

Elektrisk anlegg fra 2011 med sikringsskap/fordelerskap plassert i både hoveddelen og hybelen. I hoveddelen er det montert en seriemåler som registrerer strømforbruket i hybelen (foruten varmtvannet).

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2011

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

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ja Det foreligger ikke samsvarserklæring fra byggingen av leiligheten, og eneste samsvarserklæringen som foreligger er for noe mindre arbeider utført i regi av nåværende eier i 2021.

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 at sikringene løses ut?
Nei

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

Nei

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

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?

Nei

Branntekniske forhold

! TG 0

6 kg pulverapparat er installert i hoveddelen og hybelen. Sentral røykvarsler er i begge delene av leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
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?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loftsetasje	69	69	0	Stue/kjøkken , Stue/kjøkken 2, Bad , Bad 2, Entré , Soverom , Soverom 2	
Sum	69	69	0		

Kommentar

Arealet i leiligheten før fratrekk pga. skråtak er 88 m².

Arealet er målt opp med en håndholdt lasermåler på befaringsdagen, og har i etterkant blitt verifisert av et uavhengig oppmålingsfirma hvor det ble brukt en 3D-scanner for å måle opp arealet.

Høyeste romhøyde i stue/kjøkken er 3,50 meter.

Tilleggsareal:

Kjellerbod på ca. 7 m². Det var synlig at det har vært en lekkasje antatt fra et vannrør eller avløprør i innhugget til venstre når man kommer inn i boden. Det var ingen pågående lekkasje på befaringsdagen, og forholdet er ikke videre undersøkt.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☒ Ja ☐ Nei

Romhøyden på badene er 2,15 meter, og den gjeldene forskriften på oppføringstidspunktet (TEK07) har beskrevet at romhøyder ikke bør være lavere enn 2,4 meter dog med en lavere grense på 2,2 meter i deler av boligen som f. eks. bad. De byggemeldte tegningene fra oppføringstidspunktet viser at romhøyden på badene skulle være 2,2 meter.

Den byggemeldte plantegningen stemmer ikke med hva som er bygget i området ved entréen. Entreen er utvidet utover trapperommet, noe som ikke er vist i de byggemeldte tegningene.

Det er kun en rømningsvei fra leiligheten, og det er via trappeløpet i bygget. Det er ikke utført noen undersøkelse av brannprosjekteringen, og undertegnede kan derfor ikke uttale seg om rømningsveier er prosjektert på en annen måte via. f.eks. utgang på terrasse for å så bli hentet med stigebil.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
24.3.2022	Aleksander Røv Tom Ranum	Takstmann Far til andelseier	913 01 101

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	52		0	412 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jens Bjelkes gate 9 A

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET JENS BJELKESGT 9	974461277			Ranum Oline Aas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5502

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 750 000	1995	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Midlertidig utfylt og ikke signert. Datert 24.3.2022	Fremvist	0	Nei
Byggemeldte plantegninger			Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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-norsktakst/personvernerklaering/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/SL3005>

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