

# Tilstandsrapport

📍 Ravnkroken 17 E, 1254 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 185, bnr. 58

# Andelsnummer 71

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m<sup>2</sup> BRA-i: 103 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.08.2024

Rapportdato: 04.09.2024

Oppdragsnr.: 15431-1454

Referansenummer: VD1178

Autorisert foretak: Torgeir Lien

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.

## Rapportansvarlig

Torgeir Lien

torgelie@online.no

928 33 330



# 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 (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
- 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

4-roms andelsleilighet beliggende i 5. etasje i terrasseblokk på Holmlia i bydel Søndre Nordstrand. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom og bod. Stue med utgang til sydvestvendt terrasse. Bod på terrasse. Eier opplyser at leiligheten disponerer garasje plass nr. 7009 i felles garasjeanlegg og bod nr. 7009 i felles bodareal.

## Terrasseleilighet. - Byggeår: 1983

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i stue og alle soverom med 2-lags energiglass fra 2016. Terrassedør med 3-lags energiglass fra 2016. Kjøkkenvindu med 2-lags isolerglass fra 1982. Fabrikkmalt entrédør med utvendige profiler og kikkehull.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Glatte hvite dører til de 2 minste soverommene, bad og toalett. 2-fløyet hvitmalt 3-speils dører til hovedsoverom. 3-speils formpresset dør til bod. Dør med glassfelt mellom gang og stue. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Laminatgulv fra 2016 på de 2 minste soverommene. Klikkvinyll fra 2022 i øvrige rom. Tapet på én stuevegg. Spilevegger, oppført i konstruksjonsvirke av gran, mot kjøkken og i stue. For øvrig malte veggoverflater. Pusset/malte betonghimlinger. Andre opplysninger: Overbygget inngangsparti. Ringeknapp og utelampe ved inngangsparti. På terrassen er det utekran, veggmonterte stikkontakter og motorisert terrassemarkise. 3-dørs skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Keramiske fliser på vegger. Format ca. 60x120 cm. Malt himling. Keramiske fliser på gulv. Format ca. 60x60 cm. Nedsenket dusjsone med fliser som har format på ca. 5x5 cm. Varmekabler i gulv. Heldekkende servant med servantbatteri. Baderomsinnredning med profilerte fronter. Speil og belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil som er tilkoblet felles mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte ved dørterskel. Eier opplyser at badet ble overflateoppusset i 2022 med blant annet nye fliser, sanitærutstyr, innredning og forkrommede vannrør. Videre opplyser eier at sluk, membran, varmekabler m.m. ikke ble fornyet og at dette er originalt, dvs. fra 1983.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning fra 2014, med profilerte hvite fronter. Dobbelt vitrineskap med glasshyller. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum med avrenningsfelt og ettgrep blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp. Ny stekeovn og mikrobølgeovn i 2019/2020. Fliser mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenventilator med kullfilter.

### SPELALROM

[Gå til side](#)

Separat toalettrom. Veggmontert toalett i hvit porselen med innebygget systerne. Servant med servantskap og ettgrep servantbatteri. Servantskap med glatte hvite skapfronter. Høyskap og veggskap med profilerte skapfronter. Klikkvinyll på gulv. Malte vegg- og himlingsoverflater. Avtrekksventil tilkoblet felles mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte ved dørterskel.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber og forkrommet kobber på bad. Vannrør i kobber på kjøkken. Stoppekraner er lokalisert i innvendig bod. Interne og synlig avløpsrør av plast. Originale felles avløpsrør. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg på 2 soverom og i stue samt via spalteventil i kjøkkenvindu. Felles mekanisk avtrekksventilasjon. Avtrekksventil på bad, toalettrom, kjøkken (inne i overskap) og i bod. Oppvarming med radiatorer. Radiator under vindu i stue ble skiftet i 2016. Øvrige radiatorer er fra byggeår. Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i innvendig bod. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs og 3 stk. 16A kurser. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

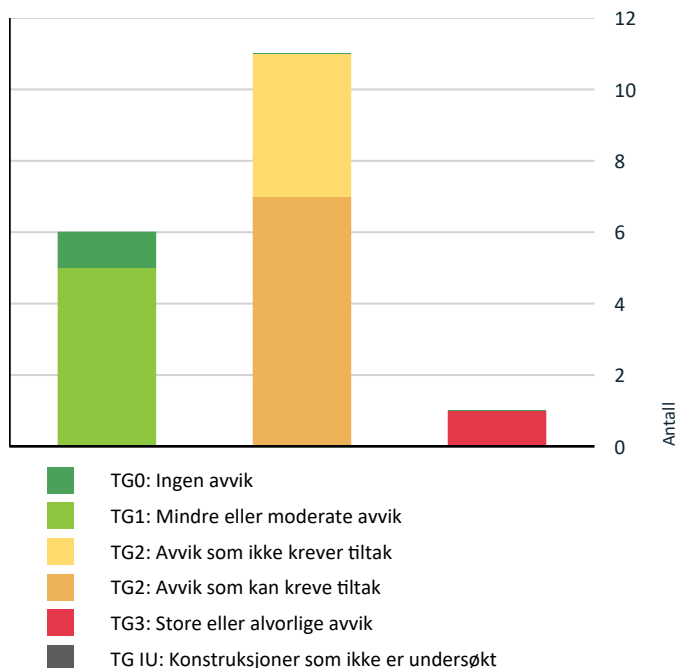
[Gå til side](#)

#### Terrasseleilighet.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten er tegning med stempel nr. 23, datert 20.10.1981. Planløsningen stemmer i all hovedsak med dagens bruk.

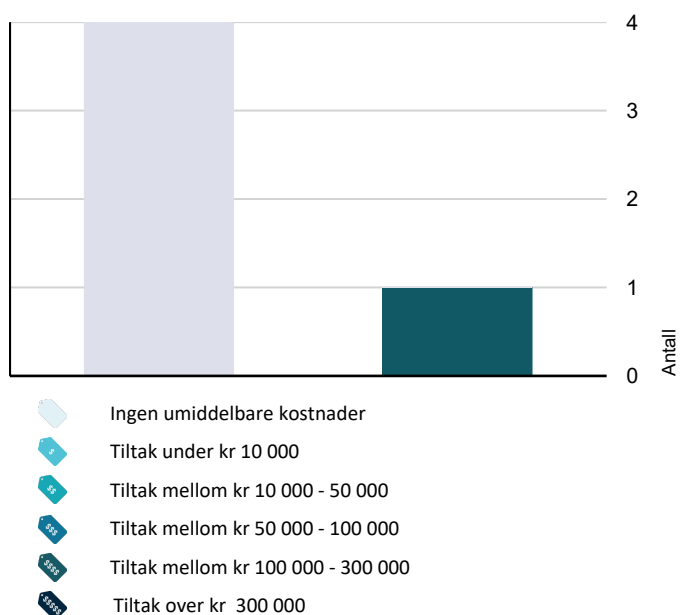
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og terrasse som disponeres av leiligheten. Alle opplysninger er kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### Terrasseleilighet.

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 5. etasje > bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 5. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Kjøkken > 5. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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



# Tilstandsrapport

## TERRASSELEILIGHET.

**Byggeår**  
1983

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer i stue og alle soverom med 2-lags energiglass. Utvendig aluminiumsbekledning.

Terrassedør med 3-lags energiglass. Utvendig aluminiumsbekledning.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll av åpne- og lukkemekanismer. Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder. Det ble registrert et sår/merke i vindusramme på det ene soveromsvinduet. For øvrig har vinduet normalt god standard og funksjon.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 2 Kjøkkenvindu

Kjøkkenvindu med 2-lags isolerglass.

**Årstall:** 1982

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vindu med alders- og bruksslitasje. Vinduer produsert i 1982 har dårligere isoleringsevne enn de som er produsert iht. dagens forskriftskrav.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand, men en eventuell utskifting vil blant annet medføre bedre varmeøkonomi. Utskifting av vinduer gjennomføres vanligvis i regi av det enkelte borettslag.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Dører

Fabrikk malt entrédør med utvendige profiler og kikkehull.

Døren har normalt god standard og funksjon.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Eier

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med gulvareal på ca. 38 m<sup>2</sup> + terrassebod med gulvareal på 2,4 m<sup>2</sup>. Betongheller på gulv. Sluk i gulv som dekker denne og naboterrassen.

Rekkverk i aluminium som er kledd med glass. Skillevegg mot naboterrasse. Eier opplyser at terrassen inkludert membran i gulv, betongheller, rekkverk, utvendig fasadekledning, terrassebod m.m. ble fornyet i 2016/2017.

Terrassen har normal og forventet slitasje samt klimapåvirkning mht. alder. Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra innvendig side av terrassen. Betongheller er ikke demontert på befaringen og tilstand på underliggende dekke er ikke kontrollert av takstmannen, da det krever inngrep i konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Gulv: Laminatgulv fra 2016 på de 2 minste soverommene. 4 mm klikkvinyl fra 2022 i øvrige rom.

Vegger: Malte overflater. Tapet på én stuevegg. Spilevegger, oppført i konstruksjonsvirke av gran, mot kjøkken og i stue.

Himlinger: Pusset/malt betong.

Normal slitasjegrad. Forhold som kan utbedres ved helt enkle midler (f.eks. maling og noe sparkling), gir normalt ikke TG 2.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskille.

Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 5 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 14 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 8 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 16 mm gjennom hele rommet i stue. Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

**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.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Innvendige dører

Glatte hvite dører til de 2 minste soverommene, bad og toalett. 2-fløyet hvitmalt 3-speils dører til hovedsoverom. Eier opplyser at dette er en dør som ble kjøpt brukt og montert i 2016. 3-speils formpresset dør til bod. Dør med glassfelt mellom gang og stue. Eier opplyser at glassdør med karm ble skiftet i 2022 og at øvrige dørbled bortsett fra på 2-fløyet dør ble skiftet samme år, men at karm og listverk ble behold.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Boddør og dør til det ene soverommet tar i hhv. karm og terskel. Ufagmessig utført belistning på soveromssiden på dør til hovedsoverom.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Keramiske fliser på vegger. Format ca. 60x120 cm. Malt himling. Keramiske fliser på gulv. Format ca. 60x60 cm. Nedsenket dusjsone med fliser som har format på ca. 5x5 cm. Varmekabler i gulv. Plastsluk. Ukjent membranløsning. Heldekkende servant med servantbatteri. Baderomsinnredning med profilerte fronter. Speil og belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil som er tilkoblet felles mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte (kun 2-4 mm) ved dørterskel. Eier opplyser at badet ble overflateoppusset i 2022 med blant annet nye fliser på eksisterende gulv- og veggoverflater, sanitærutstyr, innredning og forkrommede vannrør. Eier opplyser i egenerklæringen at arbeidene ble gjort av ufaglært/egeninnsats/dugnad (familie og venner). Videre opplyser eier at sluk, membran, varmekabler m.m. ikke ble fornyet og at dette er originalt, dvs. fra 1983.

**Vurdering av avvik:**



# Tilstandsrapport

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sluk, membran, varmekabler m.m. er fra byggeår, dvs. mer enn 40 år. Bad som er bygd iht. byggeforskrifter fra før 1997, gis som hovedregel TG 3. På befaringen ble det blant annet registrert at skruer i sluket/klemringen har rustet, det er begrenset fall på gulv, ingen oppbrett på membran ved rør som går gjennom gulvet.

Det er ikke mulig å visuelt registrere hvordan membranen i gulvet er utført mot klemringen på sluket. Det antas at den grå massen mellom den gamle slukristen og sluket er en påstrykningsmembran, men det er ikke mulig ved en visuell kontroll å se hvordan membran/slukmansjett er avsluttet mot klemringen/sluket da det er smurt over klemringen. Det er ingen tekniske grunner til at membran skal påføres over selve klemringen, slik det er utført. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tilstrekkelig tettesjikt i dagens tekniske forskrift skal iht. gjeldende retningslinjer gis TG3, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet er i daglig bruk, men må totalrenoveres om det skal tåle en normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Sluk.

## 5. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i nedre del av stuevegg på baksiden av opplegg for vaskemaskin. Hullet er tettet med dekklokk, som enkelt kan demonteres ved fremtidig fuktkontroll. Det gjøres oppmerksom på at det ikke var mulig med hulltaking bak den mest utsatte delen, dvs. dusjsonen, da denne ligger mot mur/betongvegg.

## KJØKKEN

### 5. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Dobbel vitrineskap med glasshyller. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp. Ny stekeovn og mikrobølgeovn i 2019/2020. Fliser mellom benkeplate og overskap. Det anbefales å montere komfyrvakt.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis slitt innredning. Det ble blant annet registrert svelling i skapfront i underskap. Noen av frontene er feil justert. Gjelder spesielt i benkeskap under oppvaskkum.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskifting dersom avvik skal lukkes. Det bør foretas justering på enkelte skapfronter.

# Tilstandsrapport



Svelling i skapfront.

## 5. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter. Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra kokesonen. Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## SPESIALROM

### 5. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom. Veggmontert toalett i hvit porselen med innebygget sisterne. Servant med servantskap og ettgreps servantbatteri. Servantskap med glatte hvite skapfronter. Høyskap og veggskap med profilerte skapfronter. Klikkvinyll på gulv. Malte vegg- og himlingsoverflater. Avtrekksventil tilkoblet felles mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte ved dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne, løs trykknapp til toalettsisternen, svelling i høyskap og ujevnheter i veggoverflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og utbedre løs trykknapp samt eventuelt gjøre tiltak for å lukke de andre avvikene.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber og forkrommet kobber på bad. Vannrør i kobber på kjøkken. Stoppekraner er lokalisert i innvendig bod.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det anbefales å montere lekkasjestopper/Waterguard i tilknytning til vanninstallasjoner på kjøkken.

## TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør av plast. Originale felles avløpsrør.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings samt ut fra alderen.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 2 Ventilasjon

Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg på 2 soverom og i stue. Spalteventil i kjøkkenvindu.

Felles mekanisk avtrekksventilasjon. Avtrekksventil på bad, toalettrom, kjøkken og i bod. Avtrekkskapasitet/luftmengde er ikke målt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Friskluftsventil på det ene soverommet er forblendet av fasadekledning/bod på yttervegger.

Avtrekksventil på kjøkken er lokalisert inne i overskap.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilen på yttervegg bør om mulig åpnes og avtrekksventil på kjøkken bør om mulig forlenges ut i rommet.

## TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer. Radiator under vindu i stue ble skiftet i 2016. Øvrige radiatorer er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Avviket gjelder de eldste radiatorene.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i innvendig bod. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs og 3 stk. 16A kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

# Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
Ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ukjent  
Samsvarserklæring fra Eitel Networks AS, datert 24.01.2016, i forbindelse med installering av AMS måler (automatisk strømmåler). Samsvarserklæringen er festet på innvendig side av dør til sikringskap.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
Nei

## Generelt om anlegget

- 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
Nei

## Inntak og sikringskap

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
Ja
- 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  
Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstillende sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert 5 år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene. På befaringen ble det registrert løs stikkontakt og løs kabel på det ene soverommet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer, bortsett fra den som gjelder AMS måler. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll, og anlegget gis TG 2.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.*

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

# Tilstandsrapport

**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**

**Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert eller funksjonstestet på befaringen.**

# 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

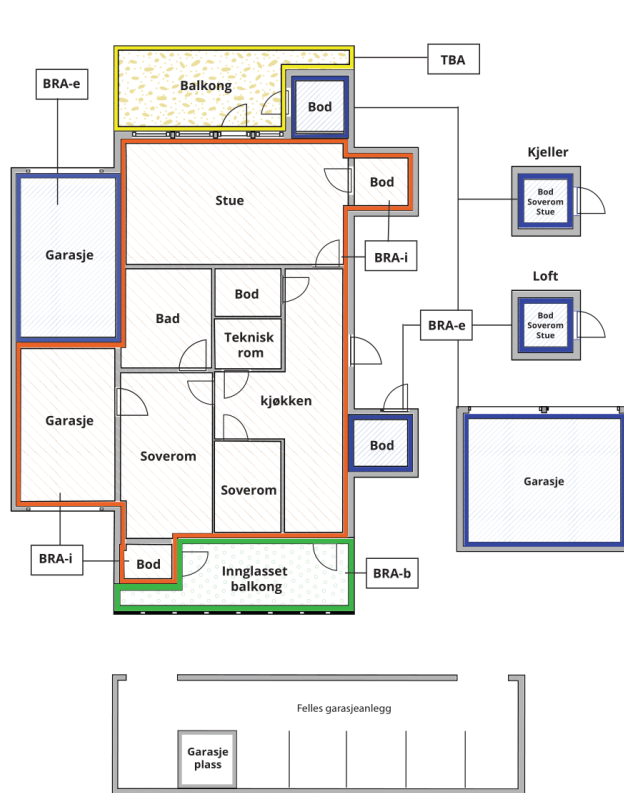
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

## Terrasseleilighet.

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
5. etasje	103	4		107	38	2	109
<b>SUM</b>	<b>103</b>	<b>4</b>			<b>38</b>	<b>2</b>	<b>109</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>107</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom, bod.	Terrassebod, Bod.	

### Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,41 m.

Terrasse med gulvareal på 37,7 m<sup>2</sup>. Terrassebod med gulvareal på 2,4 m<sup>2</sup>. Terrassebod er ikke måleverdig areal pga. skråtak med lav takhøyde.

Leiligheten disponerer bod på 4,3 m<sup>2</sup>, merket med nr. 7009, i samme etasje som leiligheten.

Boder som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e. Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten er tegning med stempel nr. 23, datert 20.10.1981. Planløsningen stemmer i all hovedsak med dagens bruk.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Dagslysflaten (lysflaten av glasset i vinduet) i hovedsoverom tilfredsstillende ikke anbefalt størrelse (10% av gulvarealet) i "rom for varig opphold", som f. eks. soverom. Rommet er ca. 14,5 m<sup>2</sup> og lysflaten på glasset 1,0 m<sup>2</sup>.

## 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)
Terrasseilighet.	97	6

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2024	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Xhedije Vila	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	185	58		0	19648.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Ravnkroken 17 E

#### Hjemmelshaver

Nedre Ravnåsen Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
7009/NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG	948416328	7009	OBOS Eiendomsforvaltning AS Tlf: 22 86 55 00	Vila Xhedije

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

71

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Bebyggelsen

Terrasseblokk.

Bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong/murkonstruksjon.

Utvendig pusset og malte yttervegger samt utfyllende bindingsverk som utvendig er kledd med liggende kledning.

Rehabilitering av fasader og utbedring av membraner på terrasser ble utført i regi av borettslaget i 2016/2017.

Flatt tak, antatt teknet med takpapp/membran.

Utvendige trapper i stål.

Borettslaget består av 109 andelsleiligheter.

Boligselskapets hjemmeside <http://vibbo/546>

Det opplyses i borettslagets vedlikeholdshistorikk at det ble gjennomført radontiltak i laveste leiligheter i 2020.

For utfyllende informasjon om borettslaget anbefales det å sette seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdsplan samt informasjon på borettslagets hjemmeside.

## Forsikring

### Selskap

Gjensidige Forsikring

### Avtalenr

82461366

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

Felles forsikring for bygningsmassen i borettslaget. Eier må selv tegne innboforsikring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2024		Gjennomgått	5	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/VD1178>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon