

Tilstandsrapport

📍 Helgesens gate 16 B, 0553 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 78, snr. 5

Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 12018-26013

Referansenummer: FY1997

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot

jan.nic@taksering.as

930 44 336



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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

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

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet er oppusset og våtrommet er renoveret og utvidet i 2023. Leiligheten er pent holdt og har normal bruksslitasje som kan forventes ut i fra alder og byggeår. Hovedsakelig TG1–TG2 som klassifiseres som normale avvik på grunn av alder. Ingen umiddelbare eller større arbeider er påkrevet, men det må påregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Boligbygg med bærende konstruksjoner, fasader og brannskillende vegger i teglstenskonstruksjoner og etasjeskillere i trebjelkelag. Utvendige fasader er pussede og malte. Saltakskonstruksjoner, antatt tekket med taksten.

Forutsetninger og avgrensninger:

- Det er kun utført visuell kontroll uten destruktive inngrep.
- Skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.
- Hulltaking i vegg på våtrom er ikke utført. Omsluttende vegger på våtrommet vender mot nabobygningen og våtrommet er å anse som nytt (innenfor 5 år).

* Det er registrert mindre skjevheter i gården av eldre dato.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av bl.a. utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

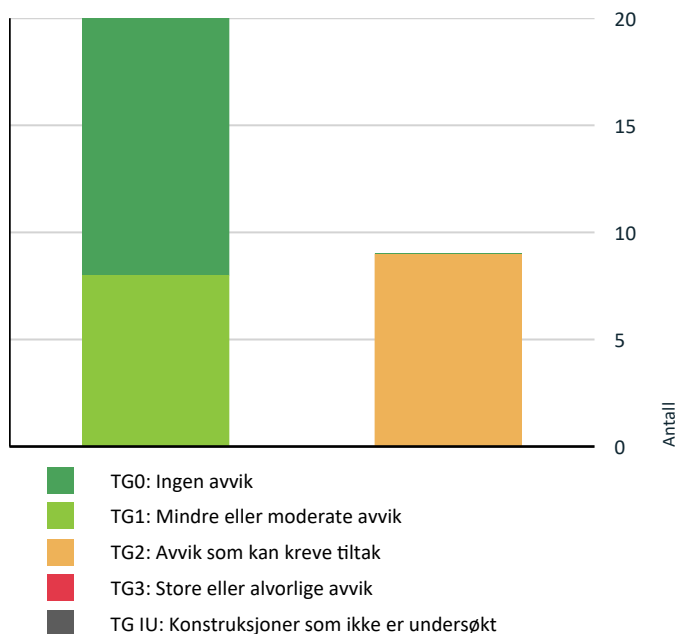
Leilighet

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

Iht. de originale tegningene er kjøkkenet flyttet og våtrommet er utvidet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke foretatt flytting av inventar som større møbler, skap, sofaer, senger, tepper eller lignende, og heller ikke flytting av hvitevarer/brunevarer som kjøleskap, fryser, vaskemaskiner eller tørketromler.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks, da dette ikke er den bygningssakkyndige takstingeniørens kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht. regelverk. Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs. at kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven innvendig, utvendig eller i tilliggende bebyggelse, terrasser, uteplasser eller garasjer. Arealer er angitt etter måleregulene i NS3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og

retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapport er basert på gitte opplysninger av eier/eiers representant, og vurdert ut fra forelagte/fremviste opplysninger.

* Dersom herværende objekt er en bolig i andels-, aksjelag eller boligsameie er det boligselskapet som normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energioptimalisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeskikk. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk

* Aldersbetraktning er også vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal

Sammendrag av boligens tilstand

fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå). Iht. instruks skal den bygningssakkyndige, dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også kunne gi et sjablonmessig anslag på utbedringskostnadene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- | | |
|--|-----------------------------|
| ! Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| ! Utvendig > Dører | Gå til side |
| ! Utvendig > Balkongdør | Gå til side |
| ! Utvendig > Balkonger | Gå til side |
| ! Innvendig > Overflater gulv | Gå til side |
| ! Innvendig > Dører | Gå til side |
| ! Spesialrom > 3. etasje > separat toalett > Teknisk anlegg | Gå til side |
| ! Våtrom > 3. etasje > dusjbad > Ventilasjon | Gå til side |
| ! Kjøkken > 3. etasje > kjøkken med spise- og stue > Avtrekk | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- | | |
|---|-----------------------------|
| ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. | Gå til side |
|---|-----------------------------|

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1897

Kommentar

Byggeåret er hentet fra
Eiendomsregisteret.

Anvendelse

Boligselskapet består av 12 andelsleiligheter

UTVENDIG

Bygning, generelt

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings.

Normal aldring og bruksslitasje for bygning fra 1890 må forventes.

Grunnmur av teglsten/natursten. Yttervegger og bærende konstruksjoner oppført i i teglsten. Utvendige fasader med pussede og malte overflater. Etasjeskillere i trekonstruksjoner oppført som stubbeloft, isolert med leire.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelene i herværende rapport, da boligselskapet har ansvar for vedlikehold av disse.

Vinduer

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre/PVC med 2-lags isolerglass fra 1987.

Plissegardiner på enkelte vinduer.

Normal brukstid for vindusrammer i tre er 20-60 år.

Normal brukstid for isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befarings ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindusrammene og isolerglassenes normale levetid som kan forventes er nådd.

Moderne vinduer har mer solide tettelisten mellom ramme og karm for å ta opp deformasjoner som kan oppstå i treprofilene og treverkets endringer ved bl.a. skiftende luftfuktighet. Moderne vindusrammer oppfyller også strengere krav til varmeisolasjon. Ved alder forvitrer tetningsdetaljene slik at vinduenes opprinnelige U-verdi reduseres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer og isolerglass bør vurderes for utskifting eller oppgradering, da levetiden er nådd og tetningsdetaljene kan være svekket. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert energieffektivitet, økt varmetap og risiko for trekk, samt mulig forringelse av innneklimaet.

Vedlikehold og eventuell utskifting av vinduer er trolig et borettslags anliggende.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Brannklassifisert B30 entrédør med malte profilerte overflater.

Normal brukstid for dør i trekonstruksjoner er 30-50 år.

Dørene er funksjonstestet.

Det er normalt at dørkarmen, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Brannklassifisering og produksjonsår er overmalt.

Dørens normale brukstid som kan forventes er nådd.

Moderne dører har mer solide tettelister mellom ramme og karm for å ta opp deformasjoner som kan oppstå i treprofilene og treverkets endringer ved bl.a. skiftende luftfuktighet. Moderne dørrammer oppfyller også strengere krav til varmeisolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av døren for å oppnå bedre tetthet og varmeisolasjon, samt for å redusere risikoen for varmetap og trekk. Videre bruk av eldre dører kan medføre økt energiforbruk og redusert komfort.

Tilstandsrapport



Balkongdør

To-fløyet balkondør med dørrammer og dørkarmen i malt tre med 2-lags isolerglass.

Normal brukstid for dørrammer er 20-60 år.

Normal brukstid for isolerglassvinduer er 15-20 år.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Det er normalt at dørrammer, dørkarmen og isolerglass kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørrammene og isolerglassenes normale brukstid som kan forventes er snart nådd.

Dørens normale brukstid som kan forventes er nådd.

Dørrvrider og lukkemekanismen er noe vanskelig å lukke>/låse.

Moderne dører og isolerglass har mer solide tettelister mellom ramme og karm for å ta opp deformasjoner som kan oppstå i treprofilene og treverkets endringer ved bl.a. skiftende luftfuktighet. Moderne dørrammer oppfyller også strengere krav til varmeisolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av balkongdøren og isolerglassene, da forventet brukstid er nådd og funksjon kan være redusert. Videre bør dørrvrider og lukkemekanisme utbedres for å sikre tilfredsstillende bruk og tetthet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for varmetap, redusert energieffektivitet, og eventuelle følgeskader som følge av dårlig tetting og slitasje.

Balkonger

Balkong på ca. 2,4m². med adkomst fra hovedsoverommet. Balkongen er oppført i stålkonstruksjoner med malt rekkverk i stål. Balkongdekket er belagt med tretrepper.

Rekkverkshøyden er målt til 0,95cm. Dagane krav er 1,00meter. Det er ikke krav til

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høyden på rekkverk er oppmålt til ca. 0,95cm.

Høyde på rekkverk skal være minimum 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Avviket har ingen umiddelbar konsekvens, men lavere rekkverkshøyde kan medføre økt risiko for fallulykker.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater vegger

Pussede og malte gipsvegger.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper på vegger. Det er normalt at veggoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

TG 1 Overflater himlinger

Nedforet gipshimling med pussede og malte overflater, og innfelt belysning i entré/gang.
Øvrige himlinger med pussede og malte overflater med rosetter og stukkaturer.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje, hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at himlingsoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Himlingshøyder på kjøkken, stue og soverom er målt til ca. 2,73-2,80meter.

TG 2 Overflater gulv

Tre-stavs parkettgulv.

Normal tid før sliping/oljing av tregulv, parkettgulv, lakkerte gulv er 10-20 år.

Gulvoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper i gulv.
Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert noe svikt i parkettgulvet. Svikt kan oppstå om parkettgulvet er lagt flytende og dersom underlag over tid har blitt nedtråkket. Det kan også være på bakgrunn av ujevnheter i undergulv.
Stedvis mindre sprekker mellom lamellene.

Det er heller ikke unormalt med mindre svikt/knirk og ujevnheter i parkettgulv da dette er et 'levende' materiale og svikt/knirk kan variere gjennom året.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utbedring av parkett der det er registrert svikt og sprekker, for å unngå ytterligere skadeutvikling og redusert komfort. Vedvarende svikt og sprekker kan føre til økt slitasje, redusert levetid og mulig skade på gulvkonstruksjonen.

TG 1 Etasjeskillere

Etasjeskillere av trebjelkelag, oppført som stubbeloft, isolert med leire.

Etasjeskillerne forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Etasjeskillerne oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Etasjeskillerne er ikke besiktiget eller videre vurdert da disse er skjulte og er innenfor boligselskapets ansvarsområde.

Gulv i stue, kjøkken og soverom mot gate er oppforet og avrettet.

Gulv i entré/gang og soverom mot bakgården er kontrollert med krysslaser. Det er registrert avvik på ca. 5-10mm. i entré/gang og lite soverom. Forholdene anses ikke som unormalt i eldre bygårder i området.



Pipe

Pipe av teglsten fra byggeår. Feieluke ikke lokalisert, antatt i kjeller eller på loft.

Pipene er renvert/pusset opp i 2013 i regi av borettslaget.

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.

Tilstandsvurderinger pipe/skorstener ikke vurdert og må gjøres av kvalifisert personell. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Det forutsettes rutinemessig kontroll av dette. Ingen ytterligere vurderinger er utført da den bygningssakkyndige takstingeniør ikke har spisskompetanse på området.

TG 1 Ildsted

Peisovn med glassfront fra 2015. Gnistfanger på gulv.

Tilstandsvurderinger av ildsted er ikke vurdert og må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Det forutsettes rutinemessig kontroll av dette. Ingen ytterligere vurderinger er utført da den bygningssakkyndige takstingeniør ikke har spisskompetanse på området.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Malte trefyllingsdører og malte dører med glatte overflater.

Normaltid før utskifting av dører er 30-50 år.

Dørene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte dørene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle dører er ikke testet ved åpning. Det er ikke funnet avvik.

Dørene er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Det er normalt at dørkarmer, dørrammer og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert da karmer og utføringer ikke er løsnet. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av døren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svellskader i nedre del av dørblad til dusjbad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut dørbladet med svellskader for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og muggutvikling i tilknytning til våtrommet.



TG 1 Garderober, skap og reoler

Garderobeskap med klesheng, hyller, skuffer og glatte fronter på det minste soverommet. Skapene er ikke montert i vegg iflg. eier.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Garderobeskap synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport



VÅTROM

3. ETASJE > DUSJBAD

Generell

Våtrommet er renovert i 2023 regi av dagens eier. Arbeidene er utført av Bademiljø v/Søstrene Amundsen AS. Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelser på utførte arbeider er fremvist.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag. Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruhullet. Rengjør sluket jevnlig. Sluket renses etter risten er fjernet - Vipkes opp med skrutrekker eller lignende. Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende. Vannlåsen trekkes rett opp. Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

3. ETASJE > DUSJBAD

Overflater himling

Pussede og malte gipshimlinger.

Nedforet himling med innfelte LED-spotter.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

3. ETASJE > DUSJBAD

Overflater vegger

Flisbelagte vegger.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

3. ETASJE > DUSJBAD

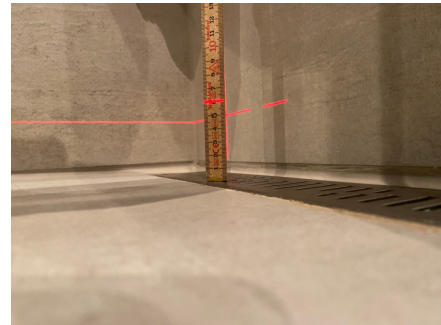
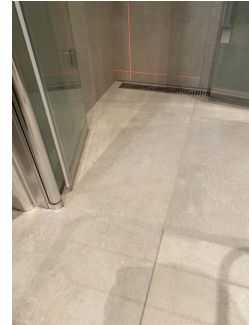
Gulvkonstruksjon og fall

Støpt betongdekke. Dusj direkte på gulv i nedsenket dusjsone.

Tilstandsrapport

Høydeforskjell og fall er kontrollert med krysslaser.

Fallforhold fra topp slukrist, nedsenk og punkt ved terskel er tilfredsstillende. Synlig membran ved terskel/terskellist.



3. ETASJE > DUSJBAD

Overflater Gulv

Flisbelagt gulv.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

3. ETASJE > DUSJBAD

Vegger, membran og tettesjikt

Vegger på dusjbad er oppbygget med våtromsplater med mansjetter, tetteremser og smørebraner. Våtromsplatene er synlig i fordelerskapet.

Vegger, membraner og tettesjikt synes å oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Undersøkelser av underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under flisene.

Det er ingen indikasjon på at rommene ikke oppfyller funksjonskravene.

3. ETASJE > DUSJBAD

Sluk, membran og tettesjikt

Rennesluk med synlig vannlås, klemringsfunksjon og synlig membran.

Sluk, membraner og tettesjikt synes å oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Undersøkelser av underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under støp.

Tilstandsrapport

Det er ingen indikasjon på at rommene ikke oppfyller funksjonskravene.



3. ETASJE > DUSJBAD

Sanitærutstyr og innredning

Dusjbad er utstyrt med servantskap med glatte fronter. Heldekkende servantplate i herdet glass og 1-greps blandebatteri. Veggspeil med belysning. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj/regndusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass. Avsatt plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Separat toalett er utstyrt og innredet med veggmontert servant. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Det er ikke synlig lekkasjehull/lekkasjespalte under det vegghenhte toalettet og det antas at dette er montert med Saftybag. Dersom dette ikke er korrekt settes TG2 på herværende installasjon.

Det er normalt at utstyr og innredninger kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitaser som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

3. ETASJE > DUSJBAD

Varme

Elektriske varmekabler i gulv.

På bakgrunn av kvalitet på enkelte varmekabler kan det over tid oppstå områder uten tilstrekkelig varme. Det er ikke utført termografering for å avdekke eventuelle avvik.

3. ETASJE > DUSJBAD

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og tilluftsspalte under dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig avtrekk tilfredsstiller ikke TEK17, og det er krav til mekanisk avtrekk i våtrom etter dagens forskrift.

Iflg. eier er det trolig ikke tillat med montering av mekanisk avtrekk fra våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk i våtrommet for å oppfylle kravene i TEK17. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader og muggdannelse.

3. ETASJE > DUSJBAD

Tilstandsrapport

TG 0 Hulltaking

Det er utført søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner i og rundt dusjhjørnet. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking er ikke utført, med fare for membranskader, og da omsluttende vegger, bl.a. i våtsoner, vender mot nabobygget. Våtrommet er også å anse som nytt.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN MED SPISESTUE

TG 1 Innredning

Kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med glatte fronter. Benkeplater i komposittsten. Integrert oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri og uttrekkstut. Malte vegger og veggfliser. Sprutplate. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinkjøleskap og kombiskap. Synlig komfyrvakt. Praktisk og stort kjøkken med god skap- og benkeplass. Spisestue.

Det er foretatt søk med fuktindikator på utsatte steder uten bemerkninger. Hvitevarer er ikke kontrollert eller vurdert.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje, hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at kjøkkeninnredninger kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

3. ETASJE > KJØKKEN MED SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

Veggmontert avtrekksventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Ifølge bestemmelser i NS3600 skal TG2 settes dersom det ikke er ventilatorer med direkte utsug/avtrekk til en separat ventilasjonskanal. På tidspunkt for oppføring av denne bygningen var det vanlig med kullfilterventilator på kjøkken i tillegg til mekanisk avtrekk i vegg.

Nye typer benkeventilatorer basert på kullfilter regnes som meget effektive, så lenge intervall for utskifting/rens av kullfilter opprettholdes.

Kullfilterventilator regnes ikke som et avtrekk i henhold til kravene i NS3600, og oppfyller derfor ikke formålet med avtrekk fra kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen for å oppfylle kravene i NS3600 og sikre tilstrekkelig ventilasjon. Konsekvensen av kun kullfilterventilator er at matos og fukt ikke effektivt fjernes fra kjøkkenet, noe som kan føre til dårligere inneløst klima og økt risiko for fuktskader over tid.

SPESIALROM

3. ETASJE > SEPARAT TOALET

TG 1 Overflater og konstruksjon

Flisbelagt gulv. Malte vegger. Malte himlingsplater med innfelte spotter.

3. ETASJE > SEPARAT TOALET

Tilstandsrapport

TG 2 Teknisk anlegg

Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Veggmontert servant. Elektrisk avtrekksvifte.
Varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på varmekabler er ikke bekreftet.

Det er ikke observert lekkasjespalte for lekkasjevann fra innebygget sisterner.

Innebygget sisterner antas å være montert med Safetybag. Det vil si at eventuelt lekkasjevann fra sisterner ledes direkte til toalettsskålen, eller at dette er løst på annen måte f.eks. ved drenerør under avløpsrør, og av den grunn er ikke toalettene fuget/silikonert i underkant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres en synlig lekkasjespalte under det vegghengte toalettet for å sikre at eventuelle lekkasjer oppdages tidlig. Manglende lekkasjespalte medfører økt risiko for skjulte vannskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid på bygningsdelene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Rør-i-rørlegg med PEX-rør/varerør med tettemuffer i benkeskap på kjøkken og skjulte rørføringer i vegger på dusjbad. Stengeventil i veggbox.
Fordelerskap med fordelingsstammer med stengeventiler er montert i veggskap på dusjbad ved vaskemaskin. Synlig avrenningsrør/siklemikk. Rørkurser er merket. Lekkasjevarsler med automatisk stengeventil i benkeskap på kjøkken.

Åpne malte kobberør til servant på separat toalett.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

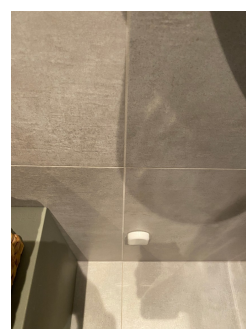
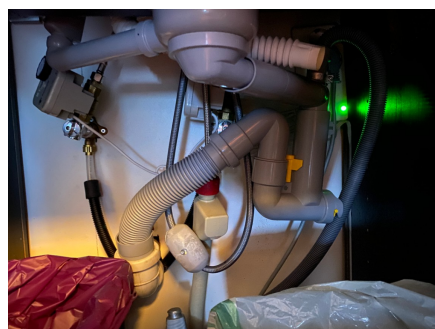
Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



TG 0 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom i plast.

Avløpsrør er kontrollert i benkeskap på kjøkken og under servant på dusjbad og separat toalett.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av den bygningssakkyndige takstingeniøren da dette er boligbygg med flere boenheter.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Varme

Elektrisk oppvarming med panelovner og peis.

Varmeelementene/panelovnene virker til å fungere tilfredsstillende, dersom annet ikke er opplyst. TG settes ikke.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Tilluft og utlufting via vinduer, balkongdør og veggventil.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under en nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 0 Varmtvannstank

Innbygget varmtvannsbereder fra 2023 i kasse under vaskemaskin og tørketrommel.

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

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

Skjult og åpent spredernet. Sikringsskap med nyere automatsikringer er plassert i skap i entré/gang. Digital strømmåler er plassert i felles el-skap.

Det er utført eltilsyn 16.10.2020, uten registrerte avvik. Avslutningsrapport er fremvist. Det er ikke utført el-arbeider etter siste eltilsyn iflg. eier. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen av lokalt eltilsyn kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Det er kun utført en stikkprøvekontroll/forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder og krever. En slik stikkprøvekontroll/forenklet kontroll kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik stikkprøvekontroll/forenklet kontroll ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk derfor videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

- 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)?
Ja

Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Nye automatsikringer i 2019. Arbeidet er utført av EM Elektro AS. Faktura er fremvist.

Det skal iflg. eier utføres mindre elarbeid i boligen etter takstingeniørens befaring. Bl.a. blending av el-punkt bak inngangsdør, og deling av bryter for lys og el-vifte på separat toalett.

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

3. 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?

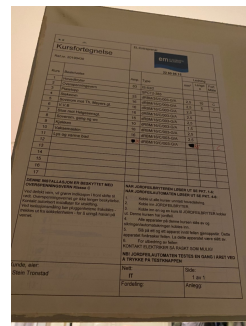
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og den bygningssakkyndige har ikke kontrollert eller løst net spotter, lamper, beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer pga. kompetansebegrensning.

El-anlegget kan ha feil eller mangler som ikke er avdekket under befarings. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller 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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 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?](#)

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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		7		7	
3. etasje	75			75	2
Loft					
SUM	75	7			2
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
3. etasje	Entré/gang, separat toalett, dusjbad, kjøkken med spisestue, stue, 2 soverom		
Loft		Bod	

Kommentar

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye grunnleggende reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Areal oppmålt i henhold til NS3940:2023 gjelder på oppmålingstidspunktet. Arealene i boligen er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av boligens omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet.

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning.

Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løssøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt måle høyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvable datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker.

Måleverdige arealer:

Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for 'åpent ned', ekstern heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Skråtak:

Arealer beregnes ut i fra måleverdige deler og et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 meter eller mer i en bredde på minst 0,60 meter. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 meter utenfor høyden 1,90 meter målt mot skrå himling. Eier har ved befaring fremvist 2 boder på felles loft. Bodene har skråtak og er ikke målbare på bakgrunn av ovennevnte måleregler. Gulvarealet (GUA/inkl. innvendige vegger), arealet innenfor omsluttende vegger er oppmålt til ca. 7,8m². og 8,2m². Eier har ved befaring fremvist 1 bod i felles kjeller. Bodene er målt til ca. 7,2m². Bodarealet inngår i BRA-e arealet. Arealet er oppgitt som ca. areal og er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten.

Boligen har overbygget balkong på ca. 2,39m². og er oppmålt fra innsiden av rekkverket. Balkongarealet inngår i TBA arealet. Arealet er oppgitt som ca. areal og er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten.

Bodene tildeles av boligselskapet. Denne retten kan gjelde så lenge eieren er innehaver av eiendommen, og bruksretten overføres vanligvis til neste eier. Bruksretten kan av boligselskapet endres i fremtiden, og takstingeniøren kan derfor ikke holdes ansvarlig for senere endringer.

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

På bakgrunn av skråvegger, innhuk, nisjer og kanaler/sjakter er boligen vanskelig å måle nøyaktig. Arealene er oppmålt med digital 3D-laserskanner. BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i tilstandsrapporten. Ønskes det digital tilgang til filer eller mer detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Arealkontroll.no eller Alpha Taksering AS.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Iht. de originale tegningene er kjøkkenet flyttet og våtrommet er utvidet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Våtrommet er renoveret i 2023. Arbeidene er utført av Bademiljø v/Søstre Amundsen AS. Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelser er fremvist. Til tross for fremvist dokumentasjon er det etter gjennomgang av disse ikke kjent om det er gjort inngrep i konstruksjoner som gjør arbeider søknadspliktige.

Kommentar

Leilighet

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom vil med tid utgå ifbm. de nye reglene for arealmåling.

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 volumberegninger av bygninger fra 2012.

Fordelingen mellom BRA-i og BRA-e er basert på retningslinjer 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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Jan Nicolai Aamot	Takstingenør

Eier fremviste og ga opplysninger om boligen

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	78	0	5	468 m ²	Kartverket/Eiendomsverdi.no/www.seeiendom.no	Eiet

Adresse

Helgesens gate 16 B

Hjemmelshaver

Borettslaget Helgesensgt 16

Andelsobjekt

Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
	Ecit Norian AS	Christine Ødegaard og Stein Petter Tronstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Praktisk, lys og gjennomgående 3-roms hjørneleilighet med balkong. Eiendommen har en meget sentral beliggenhet på Grünerløkka. Området består hovedsakelig av kvartalsbebyggelse med indre gårdsrom. Umiddelbar nærhet til dagligvareforretning, og eller kort vei til spesialforretninger, butikker, kafeer/spisesteder og de fleste servicetilbud. Flotte tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Flere barnehager og skoler i nærområdet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Skjermet gårdsrom med stensatte overflater, sykkelparkering og diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Månedlige felleskostnader for leiligheten er opplyst å utgjøre kr. 5.565,-. Felleskostnadene er ikke spesifisert men inkl. bl.a. felles strøm, betjening av fellesgjeld (renter/avdrag), gårdsbestyrelse, komm. avgifter, forsikring, felles vedlikehold og generell drift av boligselskapet.

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Borettslagenes Sikringsordning AS.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er flere ladestasjoner for el-bil i nærområdet.

Det er innført beboerparkering i området. Med beboerparkering kan man parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Man må være registret i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for slik parkering. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2026	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	64658395			
Kommentar				
Felles bygningsforsikring i regi av boligselskapet. Forsikringspolise er ikke fremvist. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	20.01.2026	Eiers egenerklæring om boligen	Gjennomgått	8	Nei
Forretningsfører		Boliginformasjon om felleskostnader, andel formue/gjeld og forsikringsselskap	Gjennomgått		Nei
El-tilsyn, dokumentasjon våtrom, tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	
2	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• 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. 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 fem 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **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 slitasje:** 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."
- 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 boligomsetningen. 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/FY1997>

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

