Tilstandsrapport

Veitvetstubben 4 C, 0596 OSLO
OSLO kommune
gnr. 89, bnr. 24
Andelsnummer 170

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 18.04.2026 **Oppdragsnr.:** 16520-26067 **Eiendomsverdi ref nr:** LE3790

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

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 byggeregler

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 eksemplarfremstilling 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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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 strakstiltak 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

Romslig 3-roms endeleilighet i høy 1. etasje.
Fra stuen er det utgang til sydvestvendt og innglasset balkong med gulvareal på ca 8 og videre til balkong på ca 5 m².
Balkongene vender mot fellesareal og har ingen gjenboere, gode solforhold

* I 2018-19 og i regi av borettslaget ble badet modernisert/flislagt, det ble i praksis bygget et nytt bad. Det ble samtidig montert rørskap og lagt nye vannrør i bad og frem til kjøkkenbenken.

Bortsett fra badet, holder leiligheten en eldre/enkel standard og trenger en generell oppgradering av alle flater og utstyr for å nå dagens krav til standard. Synlige skader på kjøkkeninnredningen.

3-roms andelsleilighet - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

* Betongsåle, antar fundamentert til faste masser.
* Grunnmur i betong.
* Yttervegg som utvendig har teglstein samt felter som er pusset/malt.
* Vinduer og balkongdør med isolerglass, som er stemplet produksjonsår 2013-14.
* Brann. og lydklassifisert entredør.
* Støpt dekke som gulv/etasjeskillere, tilfaregulv.
* Saltak i trekonstruksjon, og som trolig er tekket med takstein.
* Fra stuen er det utgang til innglasset balkong med gulvareal på ca 8 m² - og videre til balkong på ca 5 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendig flater holder en relativ enkel standard, og trenger oppgradering for å nå dagens krav til standard.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler i gulv.

I 2018-19 og i regi av borettslaget ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk, og montering av hjelpesluk samt påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør med rørskap i badet og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen, men det er utstedt ferdigattest for prosjektet, datert 25.5.2019. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning med eikefronter. Synlige skader i benkeskap med varmtvannsbereder + i sokkel samt generell bruksslitasje på innredningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifte i badet - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
* 80 l varmtvannsbereder, som er merket produksjonsår 2005 og som er montert i kjøkkenbenken. Bereder eldre enn 20 år vurderes til TG 2 etter alder og forventet levetid.
* Vannrør av plastrør fra 2018-19, som er lagt med fordelerskap i badet, uten synlig overløpsrør.
* Avløpsrør i plastrør, som ble lagt nye i 2018-19.
* Varmekabler i badegulvet, forøvrig panelovner/løse ovner.
* 35 amp hovedsikringer med skrusikringer. Fordelingskurser med automatsikringer. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg som generelt ar et eldre sprede-/fordelernett. I 2018-19 ble det lagt nytt i badet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms andelsleilighet

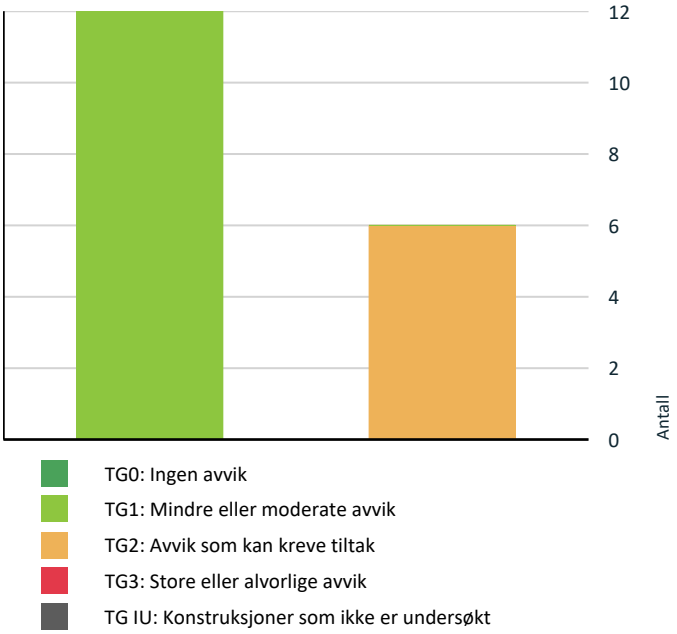
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er mindre avvik ved at opprinnelig separat toalett er innlemmet i badet + annen atkomst til det største soverommet, ikke søknadspliktige endringer.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

3-roms andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > Høy 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av andelsleiligheter, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til rekvirent fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.
Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Boligen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Kommenterte forhold skyldes for det meste som følge av alder og slitasje på grunn av normal bruk. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Boligen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredstiller dermed ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt varm- og lydisolering.
Boligen har komponenter fra byggetiden/eldre dato.
Rapporten begrenser seg til andelsleiligheten og det som normalt vil omfattes av andelseiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens yttervegger.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

3-ROMS ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1958

Kommentar
Iflg Norges Eiendommer.

Standard
Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er kun besiktiget fra bakken.
Tak i trekonstruksjon, og som trolig er tekket med papp.

Vedlikehold av taket er borettslagets ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg av bindingsverk som utvendig er forblendet med teglstein samt felter som er pusset og malt.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.
Ingen observerbare sprekker eller skader i yttervegger.

Vedlikehold av yttervegger er borettslagets ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med trekarmer og isolerglass som er stemplet produksjonsår 2013-14.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

* Brann- og lydklassifisert entredør, som er ok.

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanisme av dør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong med gulvareal på ca 8 m² og videre til balkong på ca 5 m².

Rekkverkshøyden på balkongen ble målt til 105 cm - som tilfredstiller dagens krav til rekkverkshøyde på 100 cm.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Gulv med laminat, gulvbord, vinylbelegg og fliser.

* Utidsmessige flater og gulvene har bruksslitasje.

Vegger:
Vegger med tapet, malt tapet, tynnpanel, panel, malte flater og fliser.

* Utidsmessige flater samt rift i enkelte tapetserte flater.

Himlinger:
Himlinger med malte plater, malt panel og malte flater.

* Utidsmessige flater samt synlige riss/*spikerrader i malte flater

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bortsett fra badet er leilighetens innvendige flater utidsmessige. Etter helhetsvurdering er innvendige flater vurdert til TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Innvendige flater, med unntak av badet, fremstår som utidsmessige og har et generelt oppgraderingsbehov. Forholdet har i hovedsak betydning for standard og det visuelle uttrykket, og er samlet vurdert til TG 2.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd, men oppgradering av overflater kan vurderes ved ønske om økt standard eller i forbindelse med oppussing.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskillere av støpte dekker og med tilfarergulv.
Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

Stue og soverommet ved siden av stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

* I stuen ble det målt høydeavvik på 15 mm.
* I soverommet ble det målt høydeavvik på 16 mm.

Resultat/høydeforskjellene ansees for å være mer enn det normale.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Høydeforskjell kan ha betydning for det visuelle inntrykket, uten at det påvirker gulvenes funksjon.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke nødvendig. Dersom ønskelig kan nivåforskjellen utbedres ved lokal avretting eller justering av gulvbelegg i forbindelse med oppgradering eller vedlikehold.

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 gulvene en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i stuen, det er ikke ildsted i leiligheten.

Teglsteinspipe, hvor tidligere innslag er blendet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Utidsmessige og småskader i dører.
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utidsmessige og småskader i dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Innvendige dører fremstår som utidsmessige og har mindre skader. Forholdet har i hovedsak betydning for det visuelle uttrykket og brukskomfort, uten at funksjonen nødvendigvis er vesentlig påvirket.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd. Oppgradering eller utskifting kan vurderes ved ønske om bedre standard eller i forbindelse med oppussing.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygde skap i ett soverom.

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

VÅTROM

HØY 1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler i gulv.

I 2018-19 og i regi av borettslaget ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk, og montering av hjelpesluk samt påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør med rørskap i badet og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen, men det er utstedt ferdigattest for prosjektet, datert 25.5.2019. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest.

HØY 1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling er malt, med downlights.

Tilstandsrapport

HØY 1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 8 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør + at det er ca 90 mm flislagt oppkant under badedør. Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

Etter befaringen skal rekvirent sørge for å vaske/fjerne misfarging på silikonfuger, eventuelt få disse fjernet og lagt nye.

HØY 1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det plastsluk med synlig klemring samt hjelpesluk. Det er støpt helt inntil klemring så ingen synlig membran i ytterkant av klemringen.

HØY 1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant, servantskap, speilskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger.
Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Det er synlig drenshull eller spalte ved gulvet i innkassingen for veggmontert wc.

HØY 1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet. Det er tilluftsspalte ved døren.

HØY 1. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

I 2018-19 og i regi av borettslaget ble badet modernisert/flislagt.

Det ble ved befaringen tatt hull i veggen fra boden, bak dusjhjørnet. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking/fuktsøk.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

HØY 1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eldre kjøkkeninnredning med helte/finerte eikefronter. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte og opplegg for vaskemaskin. Nisje for kjøleskap.

Eldre kjøkkeninnredning med synlige skader.

Det er montert aquastop/waterguard i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre kjøkkeninnredning med synlige skader i:
- Skapbunn ved varmtvannsbereder.
- Sokkel.
- Generell slitasje/fuktsvell.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre kjøkkeninnredning har synlige skader i skapbunn ved varmtvannsbereder, sokkel og generell slitasje med noe fuktsvelling. Dette tyder på fuktpåvirkning og kan over tid føre til videre nedbrytning av materialene, men forholdet er i hovedsak lokalt.

Tiltak:
Det anbefales å begrense videre fuktpåvirkning og følge med på utviklingen. Skadede deler bør utbedres lokalt, eller vurdere utskifting av innredningen.

HØY 1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plastrør fra 2018-19, som er lagt med fordelerskap i badet,

Det er stoppekran i fordelerskap.

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.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plastrør, som ble lagt nye i 2018-19.

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.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg og med avtrekksvifte i bad og kjøkkenvifte .
Tilluft via veggventil.

Det er generelt lite tilluft/avtrekk i boliger med denne alder.
Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.
Naturlig avtrekk avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Naturlig avtrekksventilasjon fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

80 l varmtvannsbereder, som er merket produksjonsår 2005 og som er montert i badet.

Varmtvannsbereder er montert med direktekoblet strømtilførsel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Varmtvannsbereder fra 2005 har passert en betydelig del av forventet brukstid. Dette gir økt usikkerhet knyttet til videre levetid og økt risiko for lekkasje, selv om den kan fungere tilfredsstillende i dag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av berederen og tilkoblinger. Utskifting bør vurderes innen overskuelig tid for å redusere risiko for vannskade.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

* Downlights i bad, lamper fungerer.

* Varmekabler i badegulvet, forøvrig panelovner/løse ovner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

35 amp hovedsikringer med skrusikringer. Fordelingskurser med automatsikringer. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg som generelt ar et eldre sprede-/fordelernett. I 2018-19 ble det lagt nytt i badet.

Det foreligger kursfortegnelse på kursene i sikringsskapet.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

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

   Det er ikke Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring for el-arbeid i forbindelse med modernisering av badet i 2018-19. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest.

3. 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

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

Generelt om anlegget

5. 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
   Ja

6. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

7. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

Generell kommentar

Konsekvens:
Elektrisk anlegg består av både jordede og ujordede komponenter fra ulike perioder, og fremstår som delvis eldre med åpen installasjon. Selv om det er montert ny innmat i sikringsskapet med jordfeilautomater 2018, gir kombinasjonen av eldre og nyere løsninger usikkerhet knyttet til helhetlig standard og kapasitet etter dagens bruksmønster. En normal oppgradering av leiligheten vil bety at alt bortsett fra sikringsskapet og sprede-/fordelernettet i badet - vil ble lagt nytt.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av det elektriske anlegget. Ved oppgradering eller endret bruk kan det vurderes gjennomgang og eventuell modernisering av kurser og føringsveier for å oppnå en mer ensartet og oppdatert løsning.

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

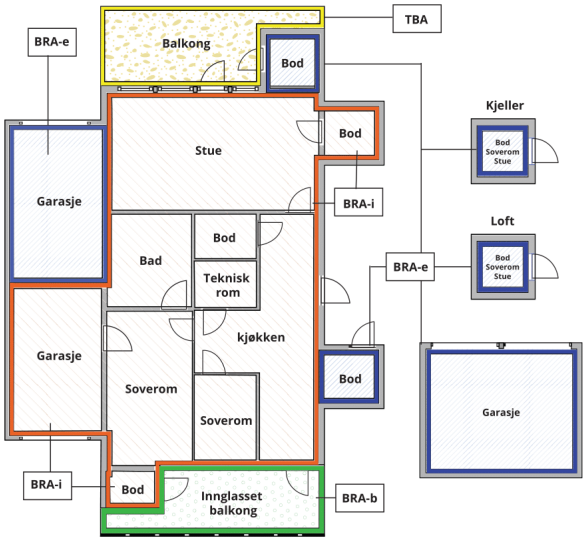
Hva er måleverdig areal?

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 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

3-roms andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Høy 1. etasje	70		9	79	5
Kjeller - fellesareal		5		5	
SUM	**70**	**5**	**9**		**5**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Høy 1. etasje	Entre/gang, bod, bad, 2 soverom, kjøkken, stue		Innglasset balkong
Kjeller - fellesareal		2 boder	

Kommentar

3-roms andelsleilighet i høy 1. etasje, endeleilighet.
Leiligheten er innredet med:

Høy 1. etasje:
Entre/gang, bod, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.
Romhøyde i stuen er 2,38 m.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong med gulvareal på ca 8 m² og videre til balkong på ca 5 m².

Det medfølger:
- 2 kjellerboder som er merket "C-2" på henholdsvis 1,4 og 3,6 m².

* BRA-b / innglasset balkong, inkluderer vegg mot leiligheten.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er mindre avvik ved at opprinnelig separat toalett er innlemmet i badet + annen atkomst til det største soverommet, ikke søknadspliktige endringer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Mirko Di Paulo, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	89	24		0	24131.2 m²	Iflg Norges Eiendommer	Festet

Adresse
Veitvetstubben 4 C

Hjemmelshaver

Kommentar
Hjemmelshaver/bortfester er Allstad Grunneiendom AS. Festeavtalen løper frem til 2046. Festeavgiften for hele borettslaget var i 2024 på kr 260.291,-. Kopi av festeavtalen oppbevares hos megler.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
170/Øvre Veitvet Borettslag	948740184	170	Agio Forvaltning tlf: 92 20 66 55	Boet etter Øivor Johansen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesgjeld	
170	100	264 639	*10.04.2026*

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		22 500
Omløpsmidler:		8 587 995	Samlet innskuddskapital:		1 179 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	800 202	Langsiktig gjeld (+):	+	63 990 721
Disponible midler:		7 787 793	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		65 169 721

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert, trafikkskjermet, barnevennlig og populært område bestående av blokk- og småhusbebyggelse på Veitvet. Det er kort vei til barnehager, skoler alle trinn, offentlig kommunikasjon samt alle servicetilbud og forretninger på nærliggende kjøpesentra. Kort vei til rekreasjonsområder/friområder i nærområdet eller i marka.
Borettslaget har parkeringsplasser/garasje, som leies bort etter ventelister/ansiennitet.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via borettslagets interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Området/eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Fellesområder med lekeplasser og grøntarealer samt asfalterte gang- og stikkveier.
Bygning/leilighet grenser til grenser til T-bane traseen.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 4.839,45 pr måned som inkluderer festeavgift samt vanlige poster for borettslag.

Bebyggelsen

Øvre Veitvet Borettslag består av i alt 224 leiligheter fordelt på 7 blokker i Veitvetstubben. Første innflytting i borettslaget var i 1958 og bygningsmassen er oppført på tomt som er festet. Festeavtalen løper frem til 2046.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 948 740 184 og Agio Forvaltning er forretningsfører for borettslaget.

* Det er utstedt Ferdigattest for oppføring av bygget/leiligheten, datert 9.10.1961

Fellesvaskeri og felles sykkelbod i kjeller.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If...	SP2391925.3.1			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen, andelseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Rekvirent		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eier av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring samt opplysninger vedr festeavtale.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., Bnr., hjemmelshaver og tomtestørrelse.	Innhentet		Nei
Tegninger		Tegninger er innhentet/oversendt av megler.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt Ferdigattest for oppføring av bygget/leiligheten, datert 9.10.1961	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Rekvirents Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.04.2026	

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 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her 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/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LE3790

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