

Tilstandsrapport

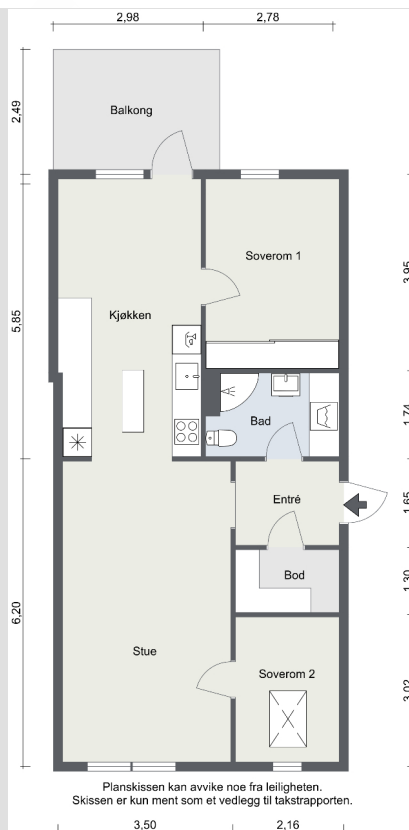


📍 Strømsveien 39 G, 0658 OSLO

📄 OSLO kommune

gnr. 232, bnr. 291, snr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 25.02.2025

Rapportdato: 03.03.2025

Oppdragsnr.: 21043-3022

Referansenummer: JX5230

Autorisert foretak: Boligform AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl-Magnus Gustavsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter.

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom. Vi hjelper deg og ta vare på dine verdier!



Rapportansvarlig

Karl-Magnus Gustavsen

Karl-Magnus Gustavsen
Uavhengig Takstingeniør
karl@takstpartner.no
992 55 357



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

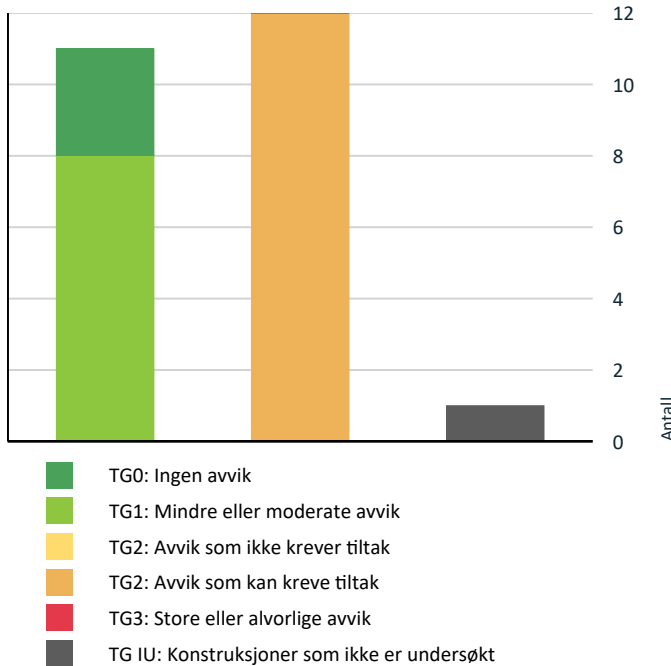
Selveierleilighet

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

Tegning nr A153, hus 5 B er oversendt takstmannen, ingen avvik er registrert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning, generelt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduene er av eldre dato og de er stedvis værslitte utvendig. Det er påvist råte nederst på utvendig belasting på stuevinduet. Vinduens alder medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne vinduer. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre vinduer.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Balkongdøren er av eldre dato, men fremstår med normal funksjonalitet og bruksslitasje i forhold til alderen. Dørens alder medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne dører. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre dører.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er målt til 93cm. Høydeforskjellen til terrenget er målt til ca. 6,5m. Kravet iht. dagens forskrift er minimum 1m der nivåforskjellen er inntil 10 m (Ref: TEK17 § 12-15).

Innvendig > Overflater - innvendige gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Gulvene er av eldre dato, men viser hovedsakelig normal bruksslitasje i forhold til alderen. Det er imidlertid registrert en fuktskade i et begrenset område på soverom 2 som følger av en tidligere lekkasje fra takvinduet. I tillegg er det observert slitasje og fargeforskjeller på gulvet på kjøkkenet.

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- I stuen ble det målt 13mm avvik på 2m, totalt 30mm gjennom hele rommet.

- På kjøkkenet ble det målt 9mm avvik på 2m, totalt 20mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 20mm på 2m, totalt 30mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).

Våtrom > 3. Etasje > Baderom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Gulvbelegget er av eldre dato og har passert den anbefalte brukstiden. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for gulvbelegget er oppbrukt.

Normal tid før utskifting av linoleum eller vinylbelegg er 15 - 25 år.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 3. Etasje > Badetrom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Tettesjiktet er ca. 28år og har passert den anbefalte brukstiden. Normal tid før utskifting av linoleum eller vinylbelegg er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av badetromspanel er 10 - 20 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjiktet er oppbrukt. Vær oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre konstruksjoner.

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

! Våtrom > 3. Etasje > Badetrom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist malingsflass på dusjkabinettet og svikt i benkeplaten over vaskemaskinen.

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

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

Vannrørene har passert 25år.

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

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

Enkelte tilkoblingspunkter er skiftet ut, men det er ikke opplyst om noe utskifting/fornyning av hovedrørene. Disse er antagelig fra byggeår. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at avløpsrørene har passert 25år.

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

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré og innvendig elektrisk anlegg i leiligheten er i all hovedsak skjult. Hovedsikring og strømmåler er plassert i felles hovedtavle.

AVVIK TG2:

- Det er observert endringer utført på det elektriske anlegget, som inkluderer nyere stikkontakter, brytere, sikringer og lignende, installert etter 1999, da FEL og kravene til dokumentasjon trådte i kraft. Selv om deler av utbedringene har blitt dokumentert, mangler det fullstendig dokumentasjon for alt arbeidet.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende dokumentasjon. Alt arbeid på det elektriske anlegget etter 1999 skal dokumenteres med en samsvarserklæring, og manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet rundt anleggets sikkerhet og overensstemmelse med gjeldende forskrifter.

Det ble fremlagt dokumentasjon på avsluttet tilsynssak i 2021 fra Elvia. Ved tilsynet ble det avdekket enkelte avvik som i ettertid er utbedret. Saken er nå avsluttet. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt da kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Det er mindre enn 5år siden anlegget hadde tilsyn, anlegget er dermed ikke vurdert av takstmannen.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1997

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygningen er oppført etter en eldre byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Vedlikehold
Jfr. punkt om vedlikehold av fellesdeler lenger bak i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Alle veggflater malt unntatt bod i tidsrommet januar 2015 frem til desember 2024 - Utført med egeninnsats.
2024	Modernisering	Malt og satt på spiler på kjøkkeninnredning - Utført med egeninnsats.
2024	Modernisering	Nye gerikter stue og kjøkken - Utført med egeninnsats.
2024	Modernisering	Byttet Velux takvindu på soverom 2 - Utført av Bakken Bygg og Tømrermester AS.
2024	Modernisering	Satt inn høyskap til kombiskap - Utført med egeninnsats.
2021	Modernisering	Byttet termostat til varmekabler bad Oppgradert elnett etter el-tilsyn - Utført av Kvikk Installasjon AS.
2020	Modernisering	Malt vegger og lagt panel (utenfor våtsone) på bad - Utført med egeninnsats.
2018	Modernisering	Lagt microsement på begge benkeplater - Utført med egeninnsats.
2017	Modernisering	Byttet varmtvannstank - Utført av Kjell Grov ORAS
2016	Modernisering	Lagt opp egen kurs til stekeovn - Utført av Kvikk Installasjon AS.
2016	Modernisering	Byttet utslagsvask og armatur på kjøkken - Utført av Kjell Grov ORAS
2016	Modernisering	Lagt skiferfliser over benkeplaten på kjøkkenet - Utført med egeninnsats.
2016	Modernisering	Byttet fronter og skuffer i kjøkkeninnredning - Utført med egeninnsats.
2016	Modernisering	Satt inn ekstra høyskap til stekeovn - Utført med egeninnsats.
2015	Modernisering	Satt inn skyvedørgarderobe på soverom 1 - Utført av Garderobeeksperten.
2015	Modernisering	Ny motorisert markise - Utført av Markisemannen AS.
2015	Modernisering	Lagt panel i gang- Utført med egeninnsats.
2015	Modernisering	Lagt nytt balkonggulv - Utført med egeninnsats.
2014	Modernisering	Lagt wall to paint plater på to kjøkkenvegger - Utført med egeninnsats.

Tilstandsrapport

UTVENDIG

TG 1U Bygning, generelt

Boligblokk på 3 etasjer med bærende konstruksjoner i betong med utfyllende bindingsverksvegger av treverk. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer og utvendige fasader med stående malt panel. Yttertak med saltakskonstruksjon av treverk tekket med takstein. Grunnmur fundamentert med betongkonstruksjoner til leire med 2m fyllmasser (iht byggesøknad). Drenering antas utført i henhold til gjeldene praksis på byggetidspunktet.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andels-eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes allikevel da dette er pålagt iht Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiet/borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1997, 2002 og 2004. Lydglass mot strømsveien.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er av eldre dato og de er stedvis værslitte utvendig. Det er påvist råte nederst på utvendig belistning på stuevinduet. Vinduernes alder medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne vinduer. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utvendig overflatebehandling av vinduene for å opprettholde tilstrekkelig beskyttelse mot fukt. Råteskadet trekledning bør skiftes ut og overflaten bør behandles med egnet maling eller beis for å hindre videre forfall. Uten tiltak kan råteskaden forverres, noe som øker risikoen for ytterligere forvitring og at skadene sprer seg. Trevinduer som ikke vedlikeholdes jevnlig er mer utsatt for råteskader og redusert levetid.

Vinduene er av eldre dato, og fullstendig utskifting bør påregnes på lengre sikt.

Merk at utskifting av vinduer sameiets ansvar. Levetiden for trevinduer varierer vanligvis mellom 20 og 60 år, avhengig av kvalitet, bruk og vedlikehold.

TG 1 Takvindu

Velux takvindu på soverom 2.

Vinduet er utstyrt med regnsensor, elektrisk solskjerming og motorisert åpne-/lukkefunksjon.

VEDLIKEHOLD:

Vinduet ble skiftet ut i 2024 av Bakken Bygg og Tømrermester AS.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TG 2 Dører

Malt slett/profilert entrédør av treverk med sikkerhetslås.

Malt balkongdør av treverk med 2-lags isolerglass fra 1997.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren er av eldre dato, men fremstår med normal funksjonalitet og bruksslitasje i forhold til alderen. Dørenes alder medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne dører. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren fungerer tilfredsstillende til tross for dette avviket, men døren er av eldre dato, og fullstendig utskifting bør påregnes på lengre sikt.

Merk at utskifting av balkongdører er sameiets ansvar. Levetiden for tredører varierer vanligvis mellom 20 og 60 år, avhengig av kvalitet, bruk og vedlikehold.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst fra kjøkkenet til en 9m² sydøstvendt balkong. Balkongen er oppført i treverk med terrassebord på gulvet. Rekkverk av treverk med stående bordkledning. Ellers utstyrt med elektrisk markise, strømuttak og utebelysning.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er målt til 93cm. Høydeforskjellen til terrenget er målt til ca. 6,5m. Kravet iht. dagens forskrift er minimum 1m der nivåforskjellen er inntil 10 m (Ref: TEK17 § 12-15).

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverket tilfredsstillende kravene som var gjeldende på byggetidspunktet, og det er ikke krav om oppgradering til dagens forskriftskrav. Likevel kan en lavere rekkverkshøyde medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn og eldre, og bør vurderes ut fra et sikkerhetsmessig perspektiv.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

På veggene er det malt strie/tapet, malte slette flater og malt/beiset panel.

Innvendige tak med Tak-ess plater i alle rom.

Overflatene er vurdert skjønnsmessig basert på hva som kan anses som normal bruksslitasje. Mindre avvik, som stedvise hakk, sprekker og merker, er vanlig i en brukt bolig og kommenteres derfor ikke spesifikt. Ved kjøp av en brukt bolig bør det påregnes behov for noe overflateoppussing.

! TG 2 Overflater - innvendige gulv

På gulvet er det 3-stavs eikeparkett i alle rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvene er av eldre dato, men viser hovedsakelig normal bruksslitasje i forhold til alderen. Det er imidlertid registrert en fuktskade i et begrenset område på soverom 2 som følger av en tidligere lekkasje fra takvinduet. I tillegg er det observert slitasje og fargeforskjeller på gulvet på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitt parkett kan slipes og overflatebehandles for å gjenopprette utseendet. Det anbefales imidlertid å behandle hele gulvet for å oppnå et helhetlig og jevnt uttrykk. Fuktsvelling er imidlertid en permanent skade som ikke kan repareres. Utbedring krever utskifting av de berørte parkettbordene, men ofte vil det være mest hensiktsmessig å skifte hele gulvet.

Avviket er i hovedsak estetisk og påvirker ikke nødvendigvis gulvets funksjonalitet. Eventuell utbedring bør derfor vurderes ut fra kjøperens preferanser og behov.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker og kuler kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- I stuen ble det målt 13mm avvik på 2m, totalt 30mm gjennom hele rommet.

- På kjøkkenet ble det målt 9mm avvik på 2m, totalt 20mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 20mm på 2m, totalt 30mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige malte fyllingsdører med slette dørbled.

Dørene er av eldre dato, men de fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.

VÅTROM

3. ETASJE > BADEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift: Byggeforskrifter fra før 1997

Dokumentasjon: Ingen

Badet er fra byggeåret 1997. Det betyr at tettesjiktet er ca. 28år og har passert den anbefalte brukstiden. Normal tid før utskifting av linoleum eller vinylbelegg er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 10 - 20 år.

Vær oppmerksom på at skader kan oppstå plutselig på eldre bygningsdeler, og det er sannsynlig at badet vil kreve en full oppgradering i nær fremtid. Inntil dette gjennomføres, anbefales det dagens løsning med et lukket dusjkabinett med avløp direkte til sluket for å minimere vannbelastning på gulv- og veggflater.

Det finnes ingen dokumentasjon på utført arbeid, og takstmannen har derfor ingen informasjon om hvilke produkter eller løsninger som er benyttet.

Årstall: 1997

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

3. ETASJE > BADEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det malte baderomsplater i våtsonene, mens øvrige vegger har beiset liggende bordkledning. Innvendig tak med malte Tak-ess plater.

3. ETASJE > BADEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med linoleum eller vinylbelegg.

Det var ikke mulig å kontrollere fallforholdet under dusjkabinettet, men øvrige gulvflater har fall mot dusjkabinettet, der sluket er plassert.

Det er målt ca. 19mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til hjørnet på dusjkabinettet med en avstand på ca. 1,20m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbelegget er av eldre dato og har passert den anbefalte brukstiden. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for gulvbelegget er oppbrukt.

Normal tid før utskifting av linoleum eller vinylbelegg er 15 - 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må gulvbelegget skiftes ut. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak på et gammelt bad som dette. Utskifting av gulvbelegget bør vurderes i sammenheng med en fullstendig utskifting av badet på sikt.

3. ETASJE > BADEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk med klemring under dusjkabinettet. Tettesjiktet består av malte baderomsplater på veggene og linoleum eller vinylbelegg på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Tettesjiktet er ca. 28år og har passert den anbefalte brukstiden. Normal tid før utskifting av linoleum eller vinylbelegg er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 10 - 20 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjiktet er oppbrukt. Vær oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre konstruksjoner.

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må tettesjiktet på gulvet og veggene skiftes ut, men det er vanskelig å fastslå nøyaktig når dette vil være nødvendig. Over tid kan gulvbelegget bli stivt og sprøtt, noe som øker risikoen for sprekker og brudd. Skjøter, hjørner og overganger er særlig utsatt. Baderomspanel forringes også med årene. Fugene mellom platene kan tørke ut, løsne eller sprekke opp, noe som gjør dem mer utsatt for vanninntrengning. Levetiden for tettesjiktet påvirkes av faktorer som materialkvalitet, montering, eksponering og bruksbelastning. På baderom er aldri av belegget spesielt kritisk, da svekket tetthet øker risikoen for vanninntrengning og skader i underliggende konstruksjoner. For å sikre et tett og funksjonelt våtrom, bør tettesjiktet fornyes. Dersom utskifting ikke gjennomføres, øker sannsynligheten for lekkasjer over tid.

- Våtrommet fungerer fint med denne plasseringen av sluket, men inspeksjon og rengjøring av sluket er noe begrenset.



3. ETASJE > BADEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen er bestående av servant med underskap, speil med lys over, heldekkende benkeplate med plass til vaskemaskin og tørketrommel, dusjkabinett med skyvedører og frittstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist malingsflass på dusjkabinettet og svikt i benkeplaten over vaskemaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avflassing er primært et estetisk avvik, men det kan føre til rust eller andre skader på de underliggende materialene. Dusjkabinettet bør enten utbedres eller skiftes ut for å hindre ytterligere forfall. I tillegg bør benkeplaten understøttes på midten for å forhindre svikt.

3. ETASJE > BADEROM

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk via ventil i vegg over toalettet og tilluft via en luftspalte på 20mm under dørbildet.

Trekkforholdene er testet med et papirark og vurderes som tilfredsstillende.

3. ETASJE > BADEROM

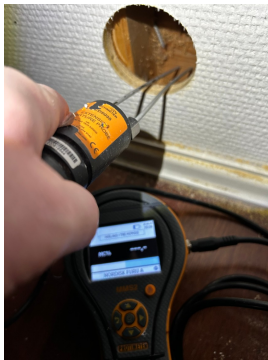
Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Det ble boret ett hull i veggen på baksiden av dusjsonen, fra soverom 1. Fuktmålingen ble utført med Protimeter MMS2 m/ pigger inn i trevirket. Målingene gav ingen utslag på fukt.

Ved bruk av et lukket dusjkabinett blir det lite vannpåkjenning på gulvet og veggene. Det er derfor forventet at det ikke påvises fukt i veggen. Dette er dermed ingen garanti for tettheten på rommet.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter samt fronter med liggende spiler, heltre benkeplate med mikroement, oppvaskum av kompositt e.l, ventilator tilkoblet skapvifte og innebygde hvitevarer som stekeovn, induksjonsplatetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Komfyrvakt: Nei
Automatisk lekkasjestopper: Nei

Det er ikke krav til verken komfyrvakt eller automatisk lekkasjestopper på dette kjøkkenet, men ut ifra sikkerhetsmessige årsaker er det sterkt anbefalt. Kravet om komfyrvakt og lekkasjesikring kom først med Teknisk forskrift fra 2010.

Kjøkkenet er av eldre dato, antagelig fra byggeår, men betydelig oppgradert i ettertid. Det er registrert noe fuktsvelling og skader i skapet under kjøkkenkummen. Skadene vurderes som normal slitasje for et 28 år gammelt kjøkken.

VEDLIKEHOLD:

2024

Satt inn høyskap til kombiskap
Malt og satt på spiler på kjøkkeninnredning

2018

Lagt mikroement på begge benkeplater

2016

Satt inn ekstra høyskap til stekeovn
Byttet fronter og skuffer i kjøkkeninnredning
Lagt opp egen kurs til stekeovn
Byttet utslagsvask og armatur

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk avtrekk fra en skapvifte plassert i kjøkkenskapet, samt en ventilator plassert over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør av kobber. Det er en kombinasjon av skjult og åpen rørføring.
Hovedstoppekran er plassert under kjøkkenkummen.

Vurdering av avvik:

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

Vannrørene har passert 25år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedring av vannrørene utifra at anlegget fungerer i dag, men selv om det per nå ikke er symptomer på funksjonssvekkelse, er det viktig å være oppmerksom på at skader som lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når rørene blir eldre. Skjulte kobberrør utgjør i tillegg en risikokonstruksjon, ettersom lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade. Ved oppgradering av våtrommet vil det være hensiktsmessig å samtidig skifte ut røranlegget.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.

Det antas at luften- og stakemulighetene på anlegget er ivaretatt, men dette er vanskelig å kontrollere i en boligblokk med flere boliger.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte tilkoblingspunkter er skiftet ut, men det er ikke opplyst om noe utskifting/fornyning av hovedrørene. Disse er antagelig fra byggeår. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at avløpsrørene har passert 25år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken via en skapvifte i kjøkkenskapet. Tilluftsventiler i yttervegg eller vinduer sørger for at det kommer frisk luft inn i leiligheten. Disse ventilene må stå åpne hele døgnet for å sikre god og riktig utskifting av luft.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesial kompetanse og utstyr. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Det er ikke opplyst om noen feil eller mangler.

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 120 liters OSO varmtvannstank, plassert under kjøkkenbenken.

Årstill: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstanken er koblet til stikkkontakten via støpsel/plugg, noe som ikke er i samsvar med gjeldende forskrifter. Ifølge kravene skal varmtvannstanker kobles direkte til det faste elektriske anlegget uten bruk av støpsel. Dette skyldes risikoen for varmeutvikling i stikkkontakten og støpselet, noe som i verste fall kan føre til brann. For å oppfylle forskriftene og redusere risikoen, anbefales det å få tanken koblet direkte av en kvalifisert elektriker.



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré og innvendig elektrisk anlegg i leiligheten er i all hovedsak skjult. Hovedsikring og strømmåler er plassert i felles hovedtavle.

AVVIK TG2:

- Det er observert endringer utført på det elektriske anlegget, som inkluderer nyere stikkontakter, brytere, sikringer og lignende, installert etter 1999, da FEL og kravene til dokumentasjon trådte i kraft. Selv om deler av utbedringene har blitt dokumentert, mangler det fullstendig dokumentasjon for alt arbeidet. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende dokumentasjon. Alt arbeid på det elektriske anlegget etter 1999 skal dokumenteres med en samsvarserklæring, og manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet rundt anleggets sikkerhet og overensstemmelse med gjeldende forskrifter.

Det ble fremlagt dokumentasjon på avsluttet tilsynsak i 2021 fra Elvia. Ved tilsynet ble det avdekket enkelte avvik som i ettertid er utbedret. Saken er nå avsluttet. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt da kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Det er mindre enn 5år siden anlegget hadde tilsyn, anlegget er dermed ikke vurdert av takstmannen.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

:

Det eksisterer samsvarserklæring på følgende arbeid, men alt arbeid utført på det elektriske anlegget helt tilbake til 1999 er ikke dokumentert.

2021

Utbedret kontrollrapport fra Elvia.

Lagt opp ekstra stikk på soverom med USB

- Samsvarserklæring fra Kvikk Installasjon AS er fremlagt

2021

Skifte termostat til varmekabler

- Samsvarserklæring fra Kvikk Installasjon AS er fremlagt

2016

Ny kurs til stekeovn

- Samsvarserklæring fra Kvikk Installasjon AS er fremlagt

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?

Ja :

TILLTAK:

På grunn av manglende dokumentasjon anbefales det å bestille en kontrollerklæring fra en autorisert elektroinstallatør. Elektrikeren vil kontrollere alle elektriske installasjoner, inkludert ledninger, stikkontakter, lysbrytere, jording, sikringer og annet elektrisk utstyr. Under kontrollen vil det bli vurdert om anlegget er elsikkert og fungerer som det skal. Etter gjennomgangen vil elektrikeren utstede en kontrollerklæring, som fungerer som dokumentasjon på at anlegget er kontrollert og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav.

Uten samsvarserklæring kan det være vanskelig å bevise at installasjonen er utført i samsvar med lovverket. Mangelen på samsvarserklæring kan også indikere på at anlegget ikke er installert av en kvalifisert elektriker, noe som øker risikoen for feil og potensielt farlige forhold.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker. Spørsmål 1-6 er besvart av eier.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er husbrannslange og røykvarsler i boligen

Til info:

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av 6kg pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei :
Brannslange er over 10 år gammelt, men iht eier ble den kontrollert i 2024
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

Branntekniske forhold

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

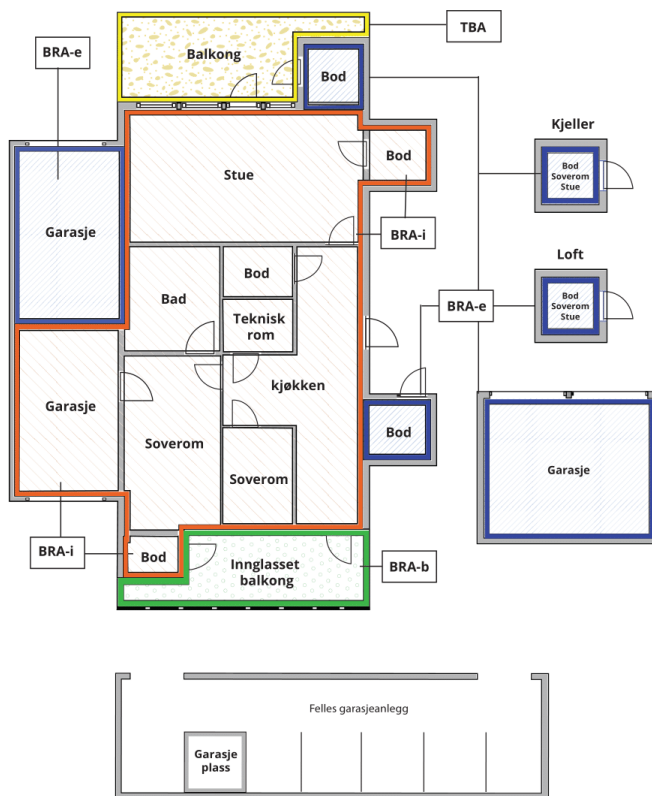
Hva er måleverdig areal?

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).

Arealet 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 bygningsskonstruksjoner 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 byggeteknisk 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

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. Etasje	70			70	9	1	71
1.Etasje		4		4			4
SUM	70	4			9	1	75
SUM BRA	74						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Stue, kjøkken, To soverom, Badrom, Entré, Bod		
1.Etasje			Bod

Kommentar

Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht gjeldene avrundingsregler.

Det gjøres oppmerksom på at dør-/vindusnisjer, innvendige vegger, sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Boligen disponere én eksternt bod i bakgården på 4,35m².

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, jf. NS 3940:2024. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning nr A153, hus 5 B er oversendt takstmannen, ingen avvik er registrert.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: - Jfr. punkt om tilbygg / modernisering i rapporten

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: TAKHØYDE:

Takhøyden er målt til 2,39m i entré og boden, mens øvrige rom har skråtak med målinger mellom 1,47 og 3,71 meter.

Rom for varig opphold (stue, soverom, kjøkken o.l) skal ha netto takhøyde minimum 2,4 m og rom som ikke er for varig opphold (entré, gang, bad, bod o.l) skal ha netto takhøyde minimum 2,2 m (ref. TEK17 § 12-7). Med netto takhøyde menes avstanden mellom undergulv og himling. Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon. Deler av et rom kan ha skrå himling med lavere høyde enn 2,2 meter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	67	3

Kommentar

Selveierleilighet

Innvendig bod (3,42m²) er klassifisert som sekundærrom (S-rom) i henhold til NS 3940:2018 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Beregningen av S-rom inkluderer også arealet som de innvendige veggene mot primærrom (P-rom) opptar.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2025	Karl-Magnus Gustavsén	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	291	0	43	4373 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Strømsveien 39 G

Hjemmelshaver

Aune Erik, Hegge Nina

Kommentar

Opplysning om fellesformue og fellesgjeld er opplyst av forretningsfører.

Boligselskap

Vålerenga Sameie

Eierandel

69 / 4798

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr

983752810

Felles formue

Kr. 2 852 31.12.2024

Felles gjeld:

Kr. 197 551 18.02.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i barnevennlige omgivelser på Vålerenga i Oslo, bydel Gamle Oslo. I nærområdet finner du skoler, barnehager, cafeer, restauranter, matbutikker samt hyggelige serverings- og underholdningslokaler. Det finnes flere skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Det finnes flere parker og grøntarealer i nærområdet, og en kort tur unna finner du Oslofjorden med lokale badestrender som Sjørenga sjøbad og Operastranda. Det er også gode shoppingmuligheter i nærheten med kort vei til kjøpesenter som Byporten shopping eller Oslo city med flere spisesteder, matbutikk, klesbutikker og øvrige servicetilbud. Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området med T-bane på Ensjø og Helsfyr og flere bussholdeplasser i nærmiljøet.

Om sameiet

Sameiet består av 56 seksjoner.

Vålerenga Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer

983752810, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

232 / 291

Andre opplysninger

- Boligen disponere én ekstern bod i bakgården på 4,35m².
- Obos OpenNet er leverandør av fibernett til sameiet.
- Boligen disponere én parkeringsplass m/ ladeboks for elbil i felles garasjeanlegg.

Vedlikehold i sameiet

2020

Oppgradering av felles uteplass «Festplassen» ved innkjøringsporten inkl. oppretting av synkehull.

2019

Installasjon av elbilladere i garasjen

Alle porter har fått ny lås

Installasjon av nye porttelefoner

2017

Nytt fibernet i alle leiligheter installert

2016

Maling av boder og gjerder

Omfattende rens av ventilasjonsanlegget og avløp (i og ut fra alle leiligheter).

2015

Omfattende reparasjoner av boder

2014

Rehabilitering av fasader

2013

Reparasjon av råteskader i panel

2012

Oppgradering av utvendig anlegg

2010

Ny garasjeport

2009

Utvendige maler- og snekkerarbeid

2008

Utvendige malerarbeider

2007

Montert takrenner og beslag på utvendige boder.

Gjerder malt

Reparasjon av taklekkasje

2005 - 2006

Sameiet malt og beiset

2004 - 2005

Skifting av vinduer mot Strømsveien

2003

Strømbesparende tiltak

1999 - 2000

Malt / beiset

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

3 875 000

År

2014

Kommentar

Kjøpesum inkl. fellesgjeld. Iht. statistikk fra Eiendomsverdi.no

Forsikring

Selskap Tryg Forsikring	Avtalenr 6599228	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Fellespolise for borettslaget/sameiet. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører		Opplysninger vedrørende forsikring, fellesgjeld og formue.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Sendt til kunde.	Fremvist		Nei
Egenerklæring		Ingen vesentlige avvik registrert.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ingen avvik registrert.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ferdigattest vedrørende oppføring, datert 18.02.2004	Gjennomgått		Nei
Megler		Tilsendte opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Vedtakter		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Elvia		El-kontroll: Avsluttet tilsynssak	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Samsvarserklæring fra Kvikk Installasjon AS er fremlagt.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.02.2025	
2	03.03.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Takstmannen er ikke autorisert for VVS- eller el-anlegg, og vurderingene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget, da en fullstendig vurdering krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Rapporten omfatter i hovedsak leilighetens innvendige bygningsmasse. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt en fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert for selve boligen.

Alle oppgitte årstall for vedlikehold er basert på informasjon fra eier/kunde, med mindre annet er spesifisert.