

Tilstandsrapport



 Kjedehus

 Ravnåsveien 39 D, 1254 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 185, bnr. 59

Andelsnummer 103

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 81 m²



Ravnåsveien 39 D

4. Etasje



Planskissen kan avvike noe fra tilføygheten.
Skissen er kun ment som ett vedlegg til takstrapporten.

Befaringsdato: 30.04.2025

Rapportdato: 02.05.2025

Oppdragsnr.: 14138-1856

Referansenummer: JP1218

Foretak: Takstpartner Hosle

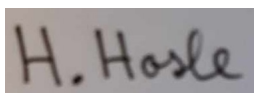
Vår ref: Håkon Hosle



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstpartner Hosle

Rapportansvarlig



Håkon Hosle
Uavhengig Takstingeniør
haakon@takstpartner.no
984 83 118

NITO

 **TAKSTPARTNER**
ROBUST - RASKE - RAKT

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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, annek, 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

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



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

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

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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en tre-roms andelsleilighet beliggende i byggets 4 etasje i Ravnåsveien 39 D på Holmlia i Oslo. Boligen fremstår av noe eldre standard med stedvis bruksslitasje grunnet elde, bruk og manglende vedlikehold. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig. Boligen disponerer en utvendig bod på baksiden av bygget. Borettslaget parkeringsplasser som leies ut gjennom OBOS ellers gateparkering etter stedets gjeldene bestemmelser.

For ytterligere informasjon se konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

Bygningen oppført i 1984, bygget i henhold til byggeforskrifter gjeldende i den perioden boligen ble oppført, og er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Tilstandsanalysen er basert på nivå 1, visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det foreligger en Tilstandsrapport, er det likevel påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp

Kjedehus - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrasseblokk på 7 etasjer med bærende konstruksjon i betong. Skillende dekker i armert betong. Fasader forblendet med pusset og malt mur, malt/beiset panel på terrasser. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/membran. Tak er kun visuelt befart fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggeforskriftene. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn andelseieres vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2018 utvendig beslått med lakkert aluminiums beslag.

Entredør med kikkehull, sikkerhetslås som er brannklassifisert type b30. Balkongdør med malte trerammer to-lags glassfelt med

produksjonsår 2018.

Adkomst fra stue til en sydvendt hellebelagt terrasse på ca. 48 m². Terrassen er forøvrig utstyrt med markise, utelys og utekran. Tilgang til en utvendig bod på ca. 5 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på badetrom og toalettrom ellers malt tapet i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med malte slette flater i alle rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser på badetrom, laminat i stue og på begge soverom ellers belegg i øvrige rom.

Tepper som er plassert under sofaer og andre møbler er ikke fjernet av takstmannen på befaringsdagen. Om det er noen skjulte skader under disse er ikke det benevnt i rapporten. Det foreligger ingen opplysninger fra selger om skjulte feil eller mangler.

Skillende dekker i armert betong. Dekket er punktvis kontrollert med laser for svanker/retningsavvik.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 7 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 3 mm igjennom hele rommet.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig har boligen dør med glassfelt mot mellomgang ellers malte glatte dører til øvrige rom.

Det ble registrert noen sukkermaur på begge soverom på befaringsdagen.

Dette er ikke videre kontrollert av takstmannen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Flislagt badetrom fra byggeår som har passert forventet brukstid. Originalt pvc-sluk med klemming og synlig originalt gulvbelegg.

Innredningen er bestående av servant med underskap, speilskap, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre ikea kjøkkeninnredning med glatte høyglans skapfronter,

Beskrivelse av eiendommen

laminert benkeplate med fliser på bakvegg, ventilator, 1 1/2 oppvaskkum med benkebeslag.
Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med antatt kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagte veggflater og belegg på gulv.

Innredningen bestående av servant, speil og gulvmontert klosett.

Mekanisk avtrekk fra rommet og tilluft via spalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Originale kobber vannrør i boligen. Hovedstoppekraner er plassert ved vanninntak i bod, funksjonstestet ok.

Avløpsrør av ukjent type da dette ikke var synlig inne i leiligheten. Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad, toalettrom og kjøkken.

Tilluft via spalteventiler over vinduer.

Leiligheten er oppvarmet med fjernvarme med radiatorovner.

Spørsmål vedrørende elektroinstallasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

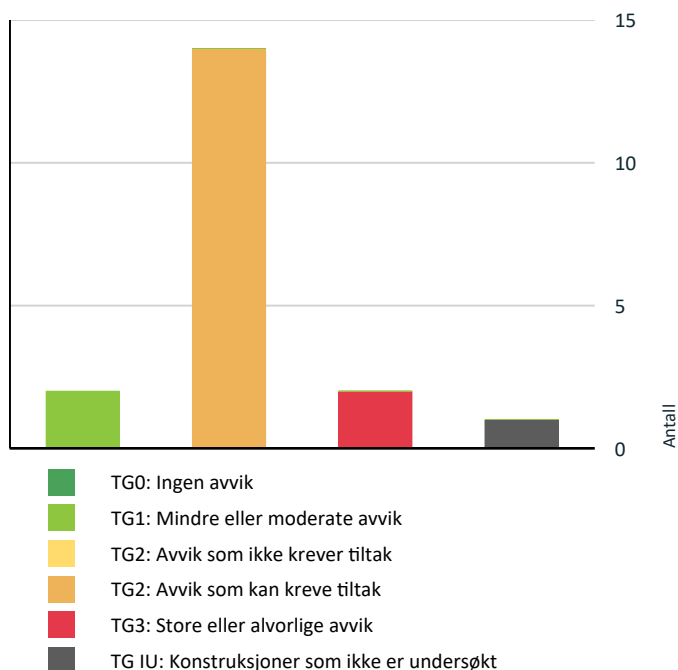
Kjedehus

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

Det er åpnet opp imellom vindfang og kjøkken. Dette er ikke søknadspliktig jobb da begge deler er å betrakte som primærrom.

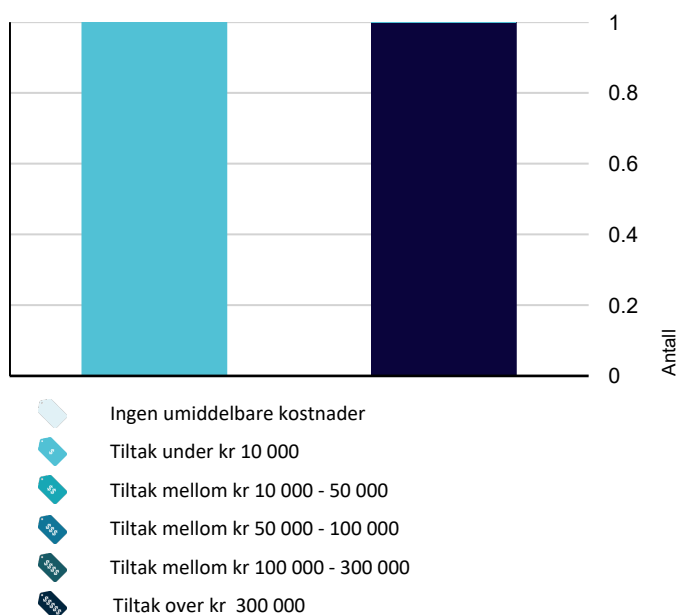
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 4. Etasje > Entre/Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. Etasje > Entre/Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > 4. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår

1984

Kommentar

Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen fremstår av noe eldre standard med stedvis bruksslitasje grunnet elde og bruk.

Vedlikehold

Boligen er gammel og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Det må alltid påregnes noe vedlikehold ved kjøp av en brukt bolig.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Terrasseblokk på 7 etasjer med bærende konstruksjon i betong. Skillende dekker i armert betong. Fasader forblendet med pusset og malt mur, malt/beiset panel på terrasser. Flat takkonstruksjon antatt teknet med papp/membran. Tak er kun visuelt befart fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse.

Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert.

Bygningen er oppført etter datidens byggeforskriftene. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn andelseieres vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2018 utvendig beslått med lakkert aluminiums beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det registreres at vannbrett over vinduer har sklidd ut, og det mangler klemt vindsperre ned mot vindusramme. Dette vil resultere i dårligere isolering rundt vinduer og trekk kan forekomme.

Det anbefales og fuge denne åpningen tett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsgraden er satt grunnet utett løsning imellom vindusramme og toppmontert vannbrett.



TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Entredør med kikkehull, sikkerhetslås som er brannklassifisert type b30. Balkongdør med malte trerammer to-lags glassfelt med produksjonsår 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det registreres at vannbrett over balkonger har sklidd ut, og det mangler klemt vindsperre ned mot dørkarm. Dette vil resultere i dårligere isolering rundt dør og trekk kan forekomme.

Det anbefales og fuge denne åpningen tett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsgraden er satt grunnet utett løsning imellom dørkarm og toppmontert vannbrett.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst fra stue til en sydvendt hellebelagt terrasse på ca. 48 m².

Terrassen er forøvrig utstyrt med markise, utelys og utekran.

Tilgang til en utvendig bod på ca. 5 m².

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på badetrom og toalettrom ellers malt tapet i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med malte slette flater i alle rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser på badetrom, laminat i stue og på begge soverom ellers belegg i øvrige rom.

Tepper som er plassert under sofaer og andre møbler er ikke fjernet av takstmannen på befaringsdagen. Om det er noen skjulte skader under disse er ikke det benevnt i rapporten. Det foreligger ingen opplysninger fra selger om skjulte feil eller mangler.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Boligen fremstår av noe eldre standard med stedvis bruksslitasje grunnet elde, bruk og manglende vedlikehold.

Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsgraden er satt grunnet elde og slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Skillende dekker i armert betong. Dekket er punktvis kontrollert med laser for svanker/retningsavvik.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 7 mm igjennom hele rommet.

Tilstandsrapport

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 3 mm igjennom hele rommet.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

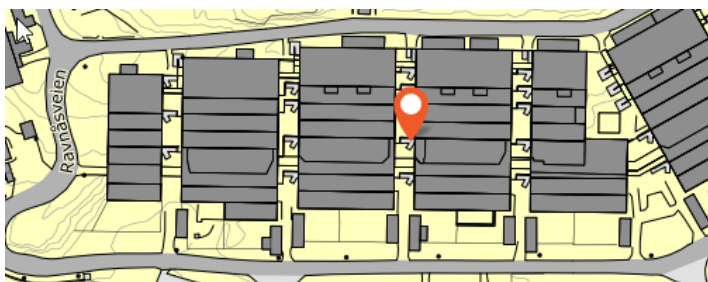
Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Forhøyede radonverdier kan ha negative helsevirkninger over tid. Radon er en naturlig gass som kan komme inn i boligen gjennom sprekker i grunnmuren. Hvis nivåene er høye over lang tid, kan det øke risikoen for sykdom. Det er derfor lurt å måle radonnivåene i hjemmet sitt og gjøre nødvendige tiltak som god ventilasjon eller tetting av sprekker dersom verdiene er høye.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen dør med glassfelt mot mellomgang ellers malte glatte dører til øvrige rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til bod og mellomgang tar i karm og bør justeres. Dette for og forhindre større bruksslitasje i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsgraden er satt grunnet dører som tar i karm.

TG IU Andre innvendige forhold

Det ble registrert noen sukkermaur på begge soverom på befaringsdagen. Dette er ikke videre kontrollert av takstmannen.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flislagt baderom fra byggeår som har passert forventet brukstid. Originalt pvc-sluk med klemming og synlig originalt gulvbelegg.

Innredningen er bestående av servant med underskap, speilskap, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsgraden er satt for og belyse at brukstid for baderom har passert og at skader kan oppstå på ett eldre baderom ved endret bruk. Ved videre bruk anbefales det dusjing i ett lukket dusjkabinett med avløp ført direkte til sluk. Regelmessig rensing av sluk for og forhindre tilstopping bør utføres.

Ca. Kostnadsestimat for oppgradering av baderommet opp til dagens standard.

Kostnadsestimat: Over 300 000



4. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble på befaringsdagen ikke påvist tegn til fukt ved målinger, men ved hulltagning luktet det ganske kraftig kjeller/mugglukt. Videre kontroll anbefales utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsgraden er satt grunnet kraftig kjeller/mugglukt fra hulltagning i vegg. Videre kontroll anbefales utført.



KJØKKEN

4. ETASJE > ENTRE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre ikea kjøkkeninnredning med glatte høyglans skapfronter, laminert benkeplate med fliser på bakvegg, ventilator, 1 1/2 oppvaskkum med benkebeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres stedvis større bruksslitasje på skapfronter etter elde og bruk.

Det registreres noe lukt fra avløpsrør under oppvaskkum. Videre kontroll anbefales utført av en autorisert rørlegger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket. Tilstandsgraden er satt grunnet elde og slitasje.

4. ETASJE > ENTRE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med antatt kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Det er manglende forsert avtrekk fra kjøkkenet. Det vil si avtrekk som er ført ut av yttervegg eller via sentralt mekanisk avtrekk. Dagens løsning er bestående av et kullfilter med omluft, og er ikke iht. Gjeldene standard.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende forsert avtrekk over kokesone.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagte veggflater og belegg på gulv.

Innredningen bestående av servant, speil og gulvmontert klosett.

Mekanisk avtrekk fra rommet og tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spalte under dør måles til 5 mm og er noe liten. Spalte bør utvides til 10-15 mm for og få sirkulert luften i rommet tilstrekkelig.

Det er også noe større bruksslitasje i toalettsete så dette må påregnes og skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsgraden satt grunnet slitasje og noe liten tilluftsspalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Originale kobber vannrør i boligen. Hovedstoppekraner er plassert ved vanninntak i bod, funksjonstestet ok.

Vurdering av avvik:

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

Levetid for kobber vannrør er på 50 år iht. sintef sine levetidstabeller. Halvparten av forventet brukstid har passert.

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 utskiftning av rør.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at vann/avløpssystemer er en risikokonstruksjon.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap.

Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av ukjent type da dette ikke var synlig inne i leiligheten.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Utskiftninger må påregnes på sikt.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap.

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 utskiftning av rør.

Tilstandsgraden settes med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad, toalettrom og kjøkken.
Tilluft via spalteventiler over vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det registreres at avtrekkaventil på kjøkken er bygget inn bak overskap, denne må synliggjøres for og få sirkulert luften i rommet tilstrekkelig iht. bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tilstandsgraden er satt grunnet avtrekksventil som er bygget inn bak hjørneskap på kjøkken.

! TG 2 Oppvarming generelt

Leiligheten er oppvarmet med fjernvarme med radiatorovner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport

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 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.

Boligen selges via fullmakt og selger besitter ikke førstehånds informasjon om boligens strømnnett. Spørsmål er derfor ikke besvart.

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

Generelt om anlegget

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

4. 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

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

Ja

6. 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 El-anlegget i boligen er av eldre dato. På bakgrunn av dette anbefales det en utvidet el-kontroll utført av et autorisert el-foretak.

Generell kommentar

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 gjennomgang av EL-fagmann.

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 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.

Tilstandsgraden er satt grunnet alder på det elektriske anlegget, og manglende dokumentasjon på arbeider utført etter 1999.



TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

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

Nei

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Det er ikke etablert røykvarslere i boligen. Dette må etableres for og tilfredsstillende forskriftskrav for brannvern.

Ca. Kostnadsestimat for etablering av røykvarslere.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

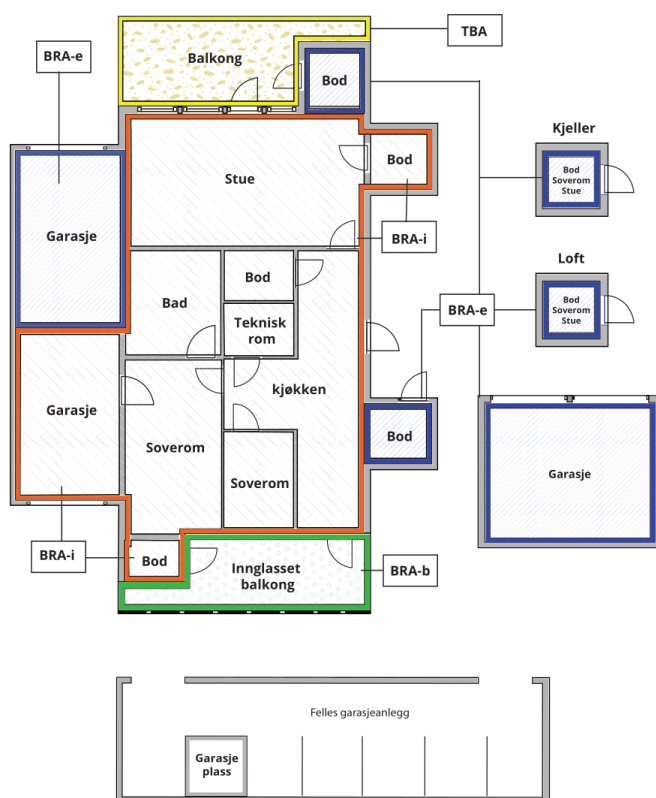
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	81	5		86	48
Utvendig bod		5		5	
SUM	81	10			48
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entre/Kjøkken, Bad, Toalettrom, Stue, Soverom, Bod, Mellomgang, Soverom 2	Bod på terrasse	
Utvendig bod		Bod	

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Boder som er merket med leilighetsnummer er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er åpnet opp imellom vindfang og kjøkken. Dette er ikke søknadspliktig jobb da begge deler er å betrakte som primærrom.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Kjedehus	74	7

Kommentar

Kjedehus

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Håkon Hosle	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	185	59		0	26528.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ravnåsveien 39 D

Hjemmelshaver

Øvre Ravnåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4008/ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG	948167093	4008	Obos tlf: 02333	Hamid Abdulkader Hamad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
103	206 200	7 579 31.12.2024	232 000 01.04.2025

Kommentar

Andel formue og andel fellesgjeld er opplyst av forretningsfører

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Andelsleilighet beliggende i terrasseblokkens 4 etasje av 7 etasjer. Leiligheten består av Entré/kjøkken, mellomgang, bad, toalettrom, to soverom, bod og stue med adkomst til en sydvendt terrasse med en utvendig bod.

Boligen fremstår av noe eldre standard med stedvis bruksslitasje grunnet elde, bruk og manglende vedlikehold. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig.

Innvendige overflater er belagt med malt tapet og laminat, belegg på gulv. Eldre Ikea kjøkkeninnredning med glatte høyglans skapfronter, laminert benkeplate. Eldre flislagt badrom.

Boligen disponerer en utvendig bod på baksiden av bygget. Borettslaget parkeringsplasser som leies ut gjennom OBOS ellers gateparkering etter stedets gjeldene bestemmelser.

Leiligheten er beliggende i et attraktivt, og barnevennlig boligområde på Holmlia i bydel Søndre Nordstrand. Kort vei til offentlig kommunikasjon med tog og buss. Nærmeste handlesenter er Holmlia senter ellers kort vei til senter på Mortensrud og Lambertseter med et godt utvalg av forretninger og servicetilbud. I nærmiljøet finnes også skoler i alle trinn, barnehager, samf.hus, kirke, bibliotek, idrettsanlegg, bad, turveier og nærhet til marka.

Borettslaget består av 214 andelsleiligheter.

Øvre Ravnåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948167093, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Ravnåsvn 25 - 95

Gårds -og

bruksnummer :

185 / 59

Første innflytting skjedde i 1984. Tomten, kjøpt i 1986 er på

26 500 m².

Større vedlikehold og rehabiliteringer i borettslaget:

2021:

- Ateam Inneklimaservice AS skiftet ut samtlige ventilasjonsvifter på tak og i begge garasjeplan.
- Firmaet Vei og Anlegg AS, fjernet gammel asfalt og la nytt på både privat- og gjesteparkering. Samt tilførselsveier til begge garasjeplan. Inngangspartiene til nr. 59-61 og 63-65 samt stikkvei mellom nr. 57 og bro/gangplan v/nr. 59 fikk nytt beleg.
- Uteområdet mellom nr. 31-35 ble beplantet med busker, etter forespørsel fra Grøntgruppa. Ble lagt ny duk som skal hindre ugress, samt et enkelt vanningsanlegg.
- Nytt prøveparti grått belegg lagt på gangplan nr. 61-63. Utprøves over vinteren. Con Rehab fullfører hele gangplanet samt reparasjoner reposer og bro i 2022.

2020

- ConRehab har lagt nytt belegg på gangplan 27-49 og 59-67.
- Rens av ventilasjonsanlegget i samtlige leiligheter.
- Hafslund/Ladeklar har installert infrastruktur for elbillading i garasjen. Ladere fra Zaptec.

For øvrig informasjon vedrørende vedlikehold i borettslaget se årsberetning eller kontakt styret.

Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i borettslaget. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap

Tryg Forsikring

Avtalensr

8574968.

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Fellespolise for borettslaget. Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Inhentet informasjon.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Tilsendt.	Gjennomgått		Nei
Megler		Tilsendte opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 tjenestetyster.

• 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 tilgjengelig 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.

• Skadegjørere: 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](#)

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for Borettslagets bygg og tilstand for fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, 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.