

Tilstandsrapport



EK TAKST

 Boligbygg med flere boenheter

 Niels Juels gate 49, 0259 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 213, bnr. 273, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 22136-1801

Eiendomsverdi ref nr: DT8347

Foretak: EK Takst AS

Takstingeniør: Thomas Espolin-Kahrs

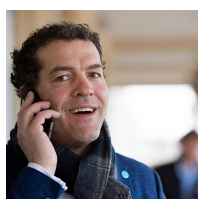


EK TAKST

Medlem av

 NITO

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.



Rapportansvarlig



Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

En klassisk og romslig selveierleilighet i byggets 4. etasje. Leiligheten er gjennomgående med tilgang til balkong som vender mot rolig bakgård.

Leiligheten har moderne bad fra 2017 og kjøkken fra 2018. Gulvene i gang er avrettet, og leiligheten har flere originale detaljer som stukkaturer og rosetter i taket. Murstein er trukket frem rundt peis. Leiligheten har ildsteder. Det er store, romslige rom med lite slitasje og god takhøyde. Leiligheten har sikret lagring gjennom to boder i kjeller og garasje i felles bakgård, noe som er unikt for denne delen av byen. En flott og velholdt leilighet med god standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1897

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Uisolert saltakkonstruksjon med taksperrer. Taket er tekket med plater. Bærende yttervegger er oppført i murkonstruksjon med dekorert fasade mot gate og pusset murfasade mot bakgård. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30). Det er installert calling-anlegg til gateplan. Til balkong er det malt balkongdør med isolerglass. Fra kjøkken er det utgang til sørøstvendt balkong. Balkongen har tredekke og rekkverk i metall og glass. Leiligheten disponerer to boder i felles kjellerbod. Bodene har gitterdører og vegger av grunnmur, samt støpt gulv i begge boder. Bodene fremstod som tørre på befaringstidspunktet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har parkettgulv av ulike typer. Det er fliser i entré, bad. Belegg på bod/vaskerom. Veggene består hovedsakelig av slette malte flater, med brystningspanel i gang og murt forblending ved pipe/ildsted. Takene er utført med slette malte flater og malte himlingsplater. Det er originale rosetter og stukkaturer i tak. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag med stubbeloftsleire. Boligen har mursteinspipe, åpen peis og kamin. Trapper er utført i jern og trevirke med malte overflater. Rekkverk er i smijern, og håndløper er i malt treverk. Boligen har innvendige originale malte fyllingsdører, samt enkelte doble fløydører. Fra hovedsoverom er det etablert vaskerom i eksisterende gjennomgående bod til baktrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet er fra 2017, og det foreligger dokumentasjon i form av prosjektbeskrivelse og FDV-dokumentasjon. Badet er vurdert opp mot byggt teknisk forskrift av 2010 (TEK10). På veggene er det 30 x 60 cm fliser, og taket er malt innvendig. På gulvet er det lagt 60 x 60 cm fliser, med 5 x 5 cm fliser i nedsenket dusjsone. Gulvet har varmekabler. Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Dokumentasjon på utførelse av arbeid er fremlagt. Rommet har skuffeinneordning med nedfelt servant og ettgrep

blandebatteri. Det er veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger samt regnfallsdusj.

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, og tilluft via luftespalten i døren.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra 2018, og kjøkkeninnredningen er fra Huseby med profilerte fronter. Gulvet har parkett, og veggene er utført med slette malte flater og fliser. Taket er malt med malte himlingsplater. Det er taklampe og belysning under overskap som lyskilde. Kjøkkenet har utgang til balkong. Benkeplaten er i heltre med toppmontert vask fra Franke og ettgrep kjøkkenarmatur. Mellom benk og overskap er det fliser. Balkongdør med glassfelt gir godt lysinnslipp. Kjøkkenet har hengende kjøkkenventilator med kullfilter. Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har et rør-i-rør-system. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soillrør (hovedavløpsrør) av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Sikringsskapet er med automatsikringer fra ukjent år. Hovedtavle for alle seksjoner er plassert i felles kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser, Leire eller fjell. Grunnmuren består av mur og naturstein. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert. Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

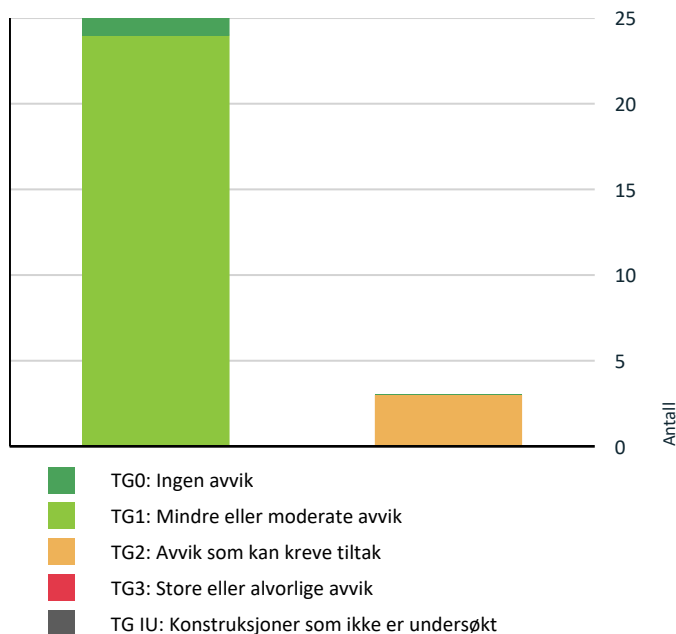
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ferdigattest / brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 17. oktober 1896.

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.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

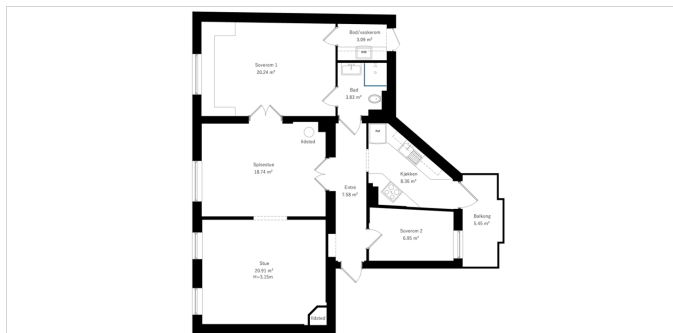
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1897

Standard

Gjennomgående leilighet i byggets 4. etasje. Leiligheten består av entré/gang, to soverom, stue, spisestue og separat kjøkken. Fra kjøkkenet er det utgang til balkong som vender mot stille bakgård. Boligen har nyere bad. Det er generelt lite slitasje på overflater. Boligen har god lagringsplass gjennom to boder i kjeller og garasjeplass i bakgård. Boligen fremstår i god stand med lite bruksslitasje.

Vedlikehold

Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Uisolert saltakkonstruksjon med taksperrer. Taket er teknet med plater. Dette er en felles konstruksjon, og taket er derfor ikke inspisert eller vurdert.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bærende yttervegger er oppført i murkonstruksjon med dekorert fasade mot gate og pusset murfasade mot bakgård. Dette er en felles konstruksjon, og veggkonstruksjonen er derfor kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. Det er opplyst i tidligere salgsoppgaver at fasadene ble pusset opp i 2010.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 1979.

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduernes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg. Vinduene vil ha behov for overflatebehandling/maling.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30). Det er installert calling-anlegg til gateplan.

Til balkong er det malt balkongdør med isolerglass fra 2002.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra kjøkken er det utgang til sørøstvendt balkong. Balkongen har tredekke og rekkverk i metall og glass.
Det foreligger ferdigattest datert 2002 for balkongene.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Boder

Beskrivelse

Leiligheten disponerer to boder i felles kjellerbod. Bodene har gitterdører og vegger av grunnmur. Det er støpte gulv i begge boder. Bodene fremstod som tørre på befaringstidspunktet.

TG 1 Garasje

Beskrivelse

Sameiet har fire garasjeplasser hvor seksjon 4, 7, 9 og 11 har leierett. Bemerk at det er noe trang adkomst fra gate og inn i bakgård hvor garasjen ligger. Området denne seksjonen disponerer er på ca 11 kvm.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har parkettgulv av ulike typer. Det er fliser i entré, bad. Belegg i bod/ vaskerom
Veggene består hovedsakelig av slette malte flater, med brystningspanel i gang og murt forblending ved pipe/ildsted.
Takene er utført med slette malte flater og malte himlingsplater. Det er originale rosetter og stukkaturer i tak.
Takhøyde i stue er målt til ca. 317 cm. Det er plassbygget garderobeløsning på soverom.

Det ble utført flislegging av bad i 2024. Samme år ble gulv avrettet og flislagt i gang.

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Overflateoppussing må påregnes ved kjøp av brukt bolig

Det har vært vannlekkasje fra takterrasse og ned til soverom, og utbedringsarbeider pågår. Sameiet har bekreftet at skaden utbedres under dere ansvar. Sameiets forsikring dekker følgeskadene. Forsikring vil som normal praksis kvalitetsikre for tørt bygg, og alt arbeid til tørt bygg er ferdig før overtakelse (ref eier).



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag med tilslag av stubbeloftsleire. To utvalgte rom er kontrollert punktvis med laser for måling av høydeforskjeller og skjevheter. Det kan forekomme mindre lokale avvik som ikke blir fanget opp ved slik kontroll. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert:

Soverom: målt 9 mm avvik på 2 m, totalt 14 mm gjennom rommet

Kjøkken: målt 8 mm avvik på 2 m, totalt 17 mm gjennom rommet

Målte avvik på kjøkken overstiger krav i NS 3600 (maks 10 mm på 2 m og totalt 15 mm gjennom rommet).

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.

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 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, åpen peis og kamin.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av piper datert 2019.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper er utført i jern og trevirke med malte overflater. Rekkverk er i smijern, og håndløper er i malt treverk.

Felles trapperom ble pusset opp og malt i 2025.

Tilstanden er ikke vurdert, da dette er en felles konstruksjon.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige originale malte fyllingsdører, samt enkelte doble fløydører.

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.



TG 1 Bod med vaskerom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fra hovedsoverom er det etablert vaskerom i eksisterende gjennomgående bod til baktrapp. Rommet har 30 x 60 cm fliser og slette malte vegger.

Det er vaskeromsinnredning med benkeplate i heltre og skap med enkelte hyller. Rommet har vannstoppersystem installert i 2023. Rommet er definert som boligrom og ikke som våtrom.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2017, og det foreligger dokumentasjon i form av prosjektbeskrivelse og FDV-dokumentasjon.

Badet er vurdert opp mot byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10).

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l



4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det 30 x 60 cm fliser, og taket er malt innvendig. Det er dimbare LED-spotter samt belysning over speil som lyskilde. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle bom (hulrom) bak flisene.

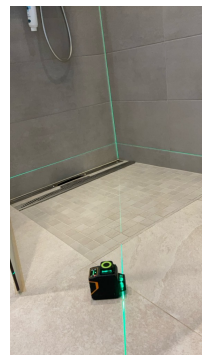
4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 60 x 60 cm fliser, med 5*5 cm fliser i nedsenket dusjsone. Gulvet har varmekabler. Det er målt 45mm høydeforskjell fra toppen av slukrist til toppen av flis ved baderomsdør. I henhold til forskrift skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom (hulrom) under flisene.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l



4.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Dokumentasjon på utførelse av arbeid er fremlagt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l



4.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skuffeinnredning med nedfelt servant og ettgrep blandebatteri.

Det er veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger samt regnfallsdusj.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

Tilstandsrapport



4.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra inspeksjonsluke, hvor det er tilgang til bunnsvill bak vegg. Det ble også foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2018, og kjøkkeninnredningen er fra Huseby med profilerte fronter.

Gulvet har parkett, og veggene er utført med slette malte flater og fliser. Taket er malt med malte himlingsplater. Det er taklampe og belysning under overskap som lyskilde. Kjøkkenet har utgang til balkong.

Følgende hvitevarer er installert:

Stekeovn fra Siemens
Induksjonstopp fra AEG
Oppvaskmaskin fra Point
Kombiskap fra Samsung
Avtrekksvifte

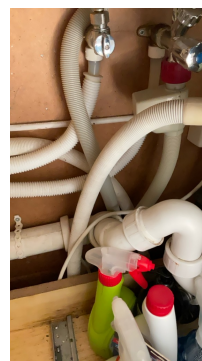
Benkeplaten er i heltre med toppmontert vask fra Franke og ettgrepss kjøkkenarmatur. Mellom benk og overskap er det fliser.

Balkongdør med glassfelt gir godt lysinnslipp.

Det anbefales generelt å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt på kjøkken, selv om dette ikke var krav på oppføringstidspunkt.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport



4.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har hengene kjøkkenventilator med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.

Vurdering av avvik:

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

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.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekran til oppgangen er i felles kjeller.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming i form av panelovner i ulike rom, samt varmekabler på bad og to peisovner.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er med automatsikringer fra ukjent år.

Hovedtavle for alle seksjoner er plassert i felles kjeller.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 Det er ikke kjent når det elektriske anlegget sist ble skiftet ut eller modernisert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

Ja

12. 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 På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygning er antatt fundamentert med betong til faste masser/Leire. Byggegrunn er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Kjellermur og fundamenter i naturstein/teglstein, eventuelt sokkel i granitt. Antatt fundamentert på faste masser. Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.

Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.

Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

For å sikre et nedre minimumsnivå av brannsikkerhet i eldre bygg, pålegger lov om brann- og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann. I henhold til forskriften skal eier oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvare nivået fastsatt i de samlede kravene i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggesaker.

Bygninger som er lovlig oppført i samsvar med byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter anses å oppfylle kravene til sikkerhetsnivå. For byggverk oppført før 1985 plikter eier å oppgradere sikkerhetsnivået, uavhengig av når bygget ble lovlig oppført

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

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

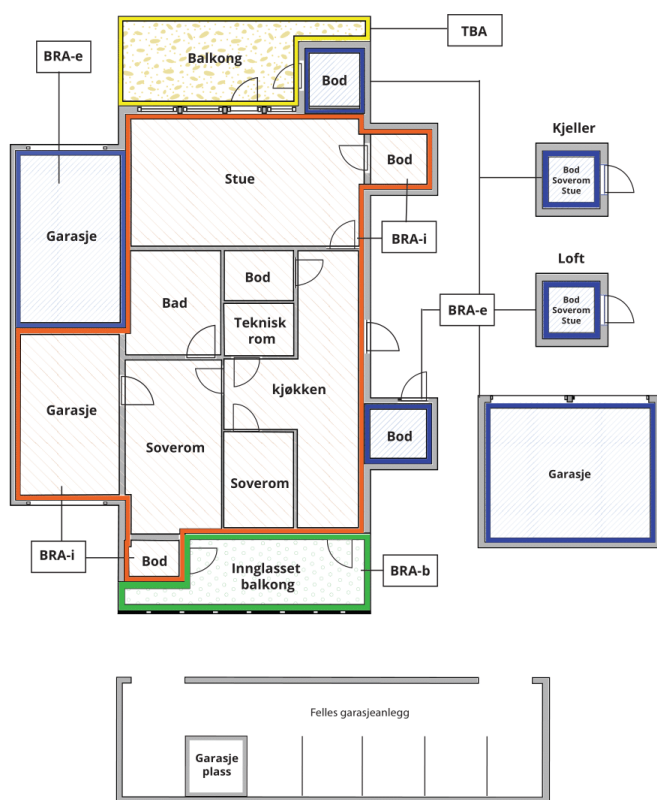
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.Etasje	97			97	5
Kjeller		11		11	
SUM	97	11			5
SUM BRA	108				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Stue, spisestue, soverom 1, entré, soverom 2, kjøkken, bad, bod / vaskerom		
Kjeller		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Aralet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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.

Balkong er oppmålt til 5,45 kvm og avrundet til 5 kvm og ført opp som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 17. oktober 1896.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	273		11	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Niels Juels gate 49

Hjemmelshaver

Hellenes Henrik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en særdeles attraktiv beliggenhet i et av Oslos mest fasjonable og ettertraktete boligområder på Frogner. Her kombineres det beste av to verdener: en sentrumsnær og urban livsstil, samtidig som området oppleves rolig, veletablert og skjermet. Frogner kjennetegnes av vakre byvillaer og elegante bygårder fra slutten av 1800-tallet, som gir strøket et klassisk og tidløst preg.

Leiligheten ligger kun et steinkast fra Briskeby, med et rikt utvalg av servicetilbud rett utenfor døren. I nærområdet finner man restauranter, dagligvareforretninger, vinmonopol og et bredt spekter av spesialbutikker. Kort vei også til Solli Plass, som byr på et pulserende byliv og utmerkede kollektivforbindelser.

Området er spesielt attraktivt for den som setter pris på grøntområder og rekreasjon. Frognerparken, Frognerkilen, Bygdøy og Skarpsnoparken ligger alle innen kort avstand og tilbyr flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Frogner Stadion og populære badeplasser på Bygdøy er også lett tilgjengelig.

Beliggenheten gir gangavstand til noen av byens mest sentrale og attraktive destinasjoner, som Nasjonalteateret, Aker Brygge, Tjuvholmen, Bygdøy Allé, Bogstadveien og Majorstuen.

I umiddelbar nærhet finner man et rikt utvalg av hyggelige fortauskafeer, kaffebarer og spisesteder. Blant disse er blant annet Kaffebrenneriet, WB Samson, Kolonihagen, Eckers, Sawan og Michaels. I nærliggende kvartal finnes også en søndagsåpen dagligvarebutikk. Like ved ligger den ærverdige Gimle kino, samt kort vei til både Solli Plass og Bygdøy Allé med deres mange butikker og serveringssteder.

For ytterligere handel og servicetilbud ligger Karenslyst Allé på Skøyen innen komfortabel avstand, kjent for populære forretninger, treningssentre og gastronomiske tilbud som Maschmanns Matmarked. En kort spasertur bringer deg også til Hegdehaugsveien, Bislett, Slottet og Karl Johans gate. Treningssenteret Sats Solli Plass ligger også i gangavstand.

Området har svært gode kollektivforbindelser og gir enkel adkomst til flere utdanningsinstitusjoner, herunder Bjørknes, Tannlegehøgskolen, Høgskolen i Oslo, Universitetet i Oslo, Handelshøgskolen BI og Veterinærhøgskolen.

Dette er en sjelden mulighet til å bo sentrumsnært i et av byens mest eksklusive og veletablerte strøk, med umiddelbar nærhet til alt av bymessige fasiliteter, grøntområder og kulturtilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Det er beboerparkering i området. Fra hoveddør er det trapper opp til enheten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt på 466,1 kvm. Tomten har bakgård med sittegruppe, beplantning og sykkelparkering.

Tinglyste/andre forhold

Sameiet

Sameiet Niels Juelsgate 49, orgnr. 990845824

Sameiet består av 15 leiligheter.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2010/2011: Oppussing av fasade.

2017: Renovering av soilrør.

2019: Renovering av pipeløp og piper.

2019/2020: Nytt sentralt brannvarslingsanlegg og bytte av detektorer i alle seksjoner og fellesarealer.

2020: Renovering av gårdens tre takterrasser.

2023: Planer for oppussing trapperom, sikring av pipeløp, utbedre teknisk mangler ifm kontroll fra Oslo Brann -og redning,

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader. Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Kvitteringer for utført arbeid			Gjennomgått		Nei
Forsikringsbekreftelse på skade i tak			Gjennomgått		Nei
Kontroll rapporter			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	
2	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulde feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

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 rekkverkshøyder/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 dampsperrer 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 sokkeletasje) 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:

Forutsetninger

- 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 funksjonssprøving 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 insiden 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.
- 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 slitasje: 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 - i Verdi](#)

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.