

Tilstandsrapport

📍 Leirskallen 13, 1164 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 180, bnr. 39

Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 17.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 16520-26134

Eiendomsverdi ref nr: BJ7528

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

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

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

fhb@taksator.no

920 25 670



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av vertikaldelt tomannsbolig over i alt 3 plan.

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 13 m² og trapp ned til hage. Gode solforhold.

Boligen holder en eldre/enkel standard.

Bygningsdeler som er vurdert til TG 2 er vurdert ut fra alder og forventet restlevetid.
Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av våtrommenes tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Borettslagets rehabiliteringshistorikk er hentet fra innkalling til Årsmøte 2025.

I regi av borettslaget har det de senere år blitt utført følgende rehabilitering/oppgradering:

2025 Utbedret avløpsrør i Leirskallen 12-14
2025 Utbedret avløpsrør i Leirskallen 8-10
2025 Utbedret lekkasje på vannrør i Leirskallbakken 11
2024 Drenert i Leirskallsvingen 23 og 26
2024 Utført overvannsutbedringer utenfor Leirskallen 6
2023 Installering av fiber
2021 Drenering i Leirskallsvingen 3
2020 Montering av kum og tilbakeslagsventil i Leirskallen 4 og 6.
2018 Drenering av Leirskallen 1 og 3.
2017 Omlegging av strøm til «rundingen»
2016 Rehabilitering av kloakkledning, Leirskallsvingen 13,15,17 og 19.
2015 Malt alle hus utvendig.
2015 Gjennomført radonmåling og utført nødvendige tiltak.
2012 Sluttført dreneringsarbeid i Leirskallen 4 og 6.
2011 På begynt dreneringsarbeid i Leirskallen 4 og 6.
2008/2009 Rehabilitering av borettslagets fasader. Utsifting av dører og vinduer. Tilleggs- og etterisolering. Ny utvendig kledning.
2004 Rehabilitering av alle pipene; etablering av ny lekeplass i henhold til krav i nye forskrifter; drenering i Leirskallsvingen 17/19 og Leirskallbakken 13/15.
2000 Alle hus ble malt.
1995 Rehabilitering alle spillvannsledninger og noen vanninntak.
1992 Skiftet alle tak. Skiftet nødvendig utvendig panel, malt alle hus, Skiftet renner og nedløp

Del av vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

* Gulv-/etasjeskillere av trebjelkelag som gulv/etasjeskille i 1. og 2. etasje og støpt kjellergulv på komprimerte masser.
* Yttervegger over grunnmur i bindingsverk med utvendig, stående kledning. Yttervegger ble i 2008-09 rehabilitert i regi av borettslaget og omfattet tilleggisolering og ny, utvendig kledning.

* Vinduer i 1. og 2. etasje og terrassedør er med isolerglass fra 2008. Kjellervinduer er med enkle/koblet glass av eldre dato. Vinduer eldre enn 20 år vurderes til TG 2 etter alder isoleringsevne.
* Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med betongstein. I 1992 og i regi av borettslaget ble lagt ny takteking .
* Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 13 m² og trapp ned til hage.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er litt utidsmessige, men ok.
Deler av kjeller er uinnredet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2. etasje:
Eldre bad med badekar.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av våtrommenes tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre/utidsmessig kjøkkeninnredning med malte fronter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
* Vannrør av kobberør, som hovedsakelig er av eldre dato. Stoppekran i kjeller.
* Avløpsrør i plastrør og støpejernsrør, hovedsakelig fra byggeåret.
* Elektrisk oppvarming ved panelovner.
* Gammel vedovn i stuen og parafinbrenner i kjellerstue. Teglsteinspipe, som ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2004.
* 3 x 32 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med automatsikringer. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet og ujordet og jordet anlegg fra forskjellige år. Generelt et et eldre sprede-/fordelernet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

* Det er synlig grunnmursplast/topplst ved inngangssiden. Det antas at det har blitt redrenert rundt grunnmuren etter som det er synlig grunnmursplast.
Dreneringen er vurdert til TG 2 etter alder samt trolig er fundamentering på fjell som gir muligheter for kapillært sug. Det er synlig saltutslag og malingsflass i nedre del av kjellervegger.

* Grunnmur av betong, som antas å være fundamentert på faste masser/fjell. Grunnmuren er kun synlig innvendig i alle rom i kjeller. Det er ingen observerbare sprekker eller skader i grunnmur, men noe synlige skjolder/saltutslag, som antas å komme fra kapillært sug.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

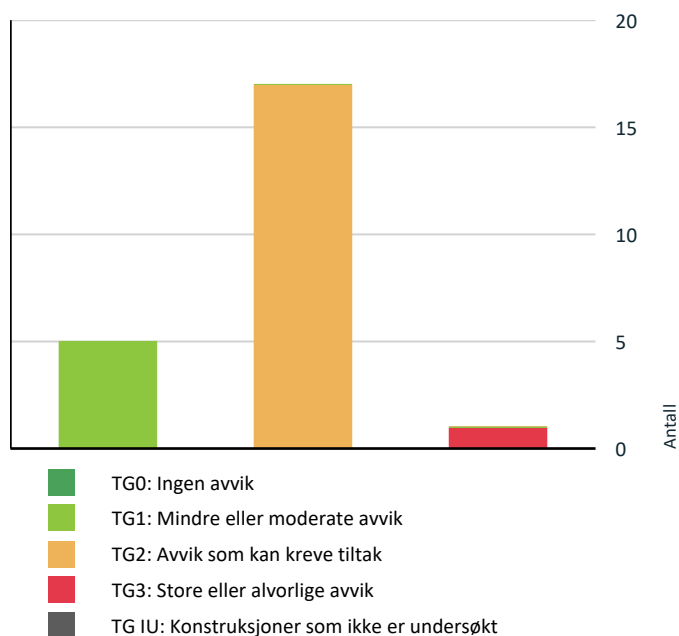
Del av vertikaldelt tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegningene av borettslagets bygningsmasse er tilgjengelig på Saksinnsyn, Oslo kommunes hjemmeside. Boligen har sin opprinnelige rominndeling, bortsett fra at kjellerstuen på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som Rulle- og tørkerom og som tilleggsdel. Rommet er i dag innredet og benyttes til boligformål og omtales som kjellerstue. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er ikke omsøkt.

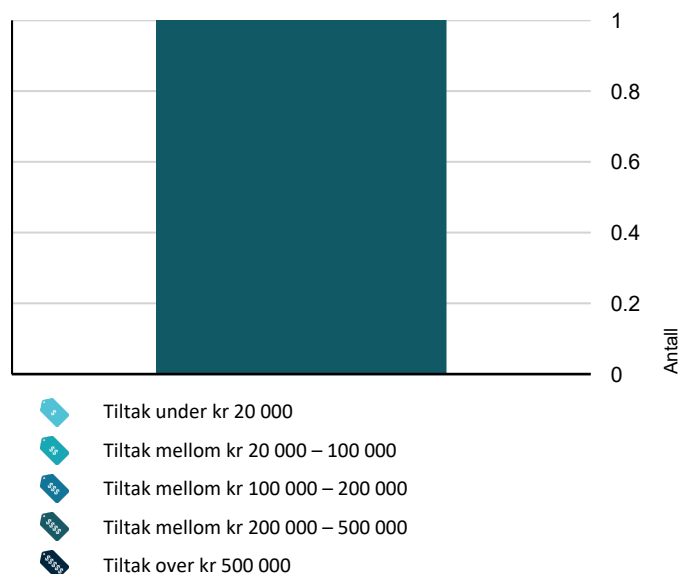
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger/eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eier/rekvirent fra eiendomsmegler og som takstingeniøren ikke har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Årstall for div rehabilitering i regi av borettslaget er tatt fra innkalling til årsmøte.

Boligen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet og tilfredstiller av den grunn ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt isolering. Boligen har stort sett komponenter fra byggetiden. Kommenterte forhold skyldes for det meste som følge av alder og slitasje på grunn av normal bruk. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Del av vertikaldelt tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. etasje > bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

DEL AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

Byggeår

1956

Kommentar

Ifølge Norges Eiendommer.

Standard

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

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra bakken og innvendig stigen til lagringsloftet.

Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med betongstein. I 1992 og i regi av borettslaget ble lagt ny taktekking.

Det er ikke tegn til lekkasjer.

Det var ikke tegn til lekkasjer ved befaringen.

Taktekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasje i forhold til alder og utførelsesmetode.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen ble omlagt med betongstein i 1992 i regi av borettslaget. Taktekkingen har passert en betydelig del av forventet levetid og er vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Eldre taktekking har generelt økt risiko for slitasje og redusert funksjon sammenlignet med nyere løsninger. Det ble ikke observert forhold ved befaringen som tyder på at taktekingen ikke ivaretar sin tiltenkte funksjon.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av taktekingen. Fremtidig utskifting eller omlegging må påregnes som følge av alder og forventet levetid. Eventuelle tiltak på taktekingen vil normalt være borettslagets ansvar.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, -nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Takvann er ikke i rør ført bort fra grunnmuren.

I 1992 og i regi av borettslaget ble lagt ny taktekking, det ble samtidig montert nye takrenner, -nedløp og beslag.

Det er ikke montert snøfangere.

Det er montert stigetrinn til pipe.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taktekkingen med tilhørende takrenner, nedløp og beslag ble fornyet i 1992 i regi av borettslaget og har passert en betydelig del av forventet levetid. Det er ikke montert snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Eldre takteking har generelt økt risiko for slitasje og redusert funksjon sammenlignet med nyere løsninger. Manglende snøfangere kan medføre fare for nedfall av snø og is fra taket ved ugunstige værforhold.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av takteking, takrenner, nedløp og beslag. Det bør vurderes å montere snøfangere på utsatte takflater dersom det er risiko for nedfall av snø og is over inngangspartier, gangarealer eller andre oppholdsarealer. Eventuelle tiltak på taket vil normalt være borettslagets ansvar.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur i bindingsverk med utvendig, stående kledning.

Yttervegger ble i 2008-09 rehabilitert i regi av borettslaget og omfattet tilleggisolering og ny, utvendig kledning.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra bakken og innvendig stigen til lagringsloftet.

Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med betongstein. I 1992 og i regi av borettslaget ble lagt ny takteking. Takkonstruksjonen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket er trolig bygget opp etter byggeårets krav, med tynnere trekonstruksjoner og mindre isolasjon enn det som er vanlig etter dagens krav. Dette gir lavere isoleringsevne og gjør bygningsdelene mer utsatt for kondensering enn tak bygget etter nyere forskrifter.

Tilstanden er vurdert med bakgrunn i byggemåte, alder og isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Eldre byggemåte med begrenset isolasjon kan gi økt varmetap og noe redusert komfort sammenlignet med nyere takkonstruksjoner. Konstruksjonen kan også være mer utsatt for kondensering og fuktpåvirkning dersom ventilasjon og lufting ikke fungerer tilfredsstillende.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom konstruksjonen fremstår tørr og uten tegn til skader. Det anbefales å opprettholde tilfredsstillende ventilasjon og lufting av takkonstruksjonen. Tilleggisolering kan vurderes ved fremtidig rehabilitering eller oppgradering av bygningen for å redusere varmetap og bedre komforten.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Kjellervinduer er med enkle/koblet glass av eldre dato.

Vinduer eldre enn 20 år vurderes til TG 2 etter alder isoleringsevne.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt stikk kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjellervinduer er med enkle/koblet glass av eldre dato.
Flere vinduer har liten eller manglende dryppnese på underkarm.

Vinduene er vurdert til TG 2 på grunn av kommenterte forhold, alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Eldre vinduer har lavere isoleringsevne enn moderne vinduer og økt usikkerhet knyttet til videre levetid. Liten eller manglende dryppnese kan medføre at vann i større grad blir liggende mot bunnkarm og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan øke risikoen for fukt- og råteskader over tid.

Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av karmen og smyglistene med nødvendig skrapping, grunning og maling. Utbedring av dryppneseløsning bør vurderes for å bedre vannavrenningen fra vinduene. Utskifting av eldre vinduer kan vurderes ved fremtidig oppgradering eller ved tegn til redusert funksjon, slitasje eller fuktskader.

Vinduer - 2

Beskrivelse

Vinduer i 1. og 2. etasje og terrassedør er med isolerglass fra 2008.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punktering. Ved befaringen ble det foretatt stikkkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Dører

Beskrivelse

* Eldre inngangsdør.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punktering. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Inngangsdøren er av eldre dato og har passert en betydelig del av forventet levetid. Døren har lavere isolasjonsevne og tetthet enn det som er vanlig for nyere ytterdører.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Eldre inngangsdører har generelt økt risiko for slitasje på overflater, beslag og tetningslister, samt høyere varmetap og større luftlekkasjer enn nyere dører. Det ble ikke observert forhold ved befaringen som tilsier at døren ikke ivaretar sin tiltenkte funksjon.

Tiltak:

Det anbefales normalt vedlikehold av overflater, beslag og tetningslister. Modernisering eller utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og forventet levetid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1. etasje:

Fra stue/spisestue er det utgang til terrasse på ca 13 m², og trapp ned til hage.

* Synlige skjevheter.
* Sol- og værslitt tregulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Terrassen har synlige skjevheter og tregulvet er preget av normal sol- og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Skjevheter kan påvirke terrassegulvets brukskomfort og kan over tid være et tegn på bevegelser eller deformasjoner i konstruksjonen. Sol- og værslitasje medfører redusert overflatebeskyttelse og kan, dersom vedlikehold uteblir, bidra til raskere nedbrytning av treverket.

Tiltak:

Det anbefales å kontrollere årsaken til skjevhetene ved normalt vedlikehold og følge med på om forholdet utvikler seg. Tregulvet bør rengjøres og overflatebehandles etter behov for å opprettholde god beskyttelse og forlenge levetiden.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Markiser ved stue og ett soverom, slitte duker.
Utfellbar brannstige ved ett soverom.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Gulv med parkett, gulvbord, linoleumsbelegg, teppe, og malte fliser.
Støpte ubehandlede kjellergulv.

Gulvene er noe utidsmessige og har bruksslitasje.

Vegger:

Vegger med tapet, panel og malte flater.
Ubehandlete flater i deler av kjeller.

Veggene er noe utidsmessige og har noe bruksslitasje etter normal bruk.

Himlinger:

Himlinger med panel og malte flater.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innvendige overflater holder en eldre og noe utidsmessig standard og er preget av normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke observert skader utover det som kan forventes ut fra alder og normal bruk.

Etter helhetsvurdering av innvendige flater til TG 2 og med behov for oppgradering/fullføring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet har i hovedsak estetisk betydning og påvirker i liten grad overflatenes tiltenkte funksjon.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd. Dersom en mer moderne standard eller et forbedret estetisk uttrykk ønskes, må det påregnes oppgradering av overflatene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv-/etasjeskillere av trebjelkelag som gulv/etasjeskille i 1. og 2. etasje og støpt kjellergulv på komprimerte masser.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

2. etasje: Soverommene mot hagen.

1. etasje: Stue og kjøkken.

2. etasje:

* I soverommet over kjøkken ble det målt høydeavvik på 6 og i det andre soverommet mot hagen 14 mm.

1. etasje:

* I stuen ble det målt høydeavvik på 10 mm og 14 mm i kjøkken.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Gammel vedovn i stuen.

Parafinbrenner i kjellerstue, m/dagtank.

Dagtank er trolig koblet fra og parafinbrenner har ikke vært i bruk.

Teglsteinspipe, som ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2004.

Teglsteinspipe, som over tak har topplate og fotbeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert en eldre vedovn i stuen og en eldre parafinbrenner i kjellerstuen. Teglsteinspipen ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2004.

Fyring med mineralolje (parafin) til oppvarming av bygninger har vært forbudt siden 1. januar 2020.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Eldre ildsteder har generelt lavere virkningsgrad og høyere utslipp enn nyere ildsteder. Parafinbrenneren kan ikke benyttes til oppvarming med mineralolje etter gjeldende regelverk.

Tiltak:

Det anbefales å benytte vedovnen i henhold til gjeldende krav til fyring og feiing. Parafinbrenneren bør tas ut av bruk eller demonteres dersom den fortsatt er tilkoblet. Eventuell utskifting av ildsted bør utføres i samsvar med gjeldende regelverk og meldes til feiervesenet der dette er påkrevd.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Alle rommene i kjeller vurderes som rom under terreng.

Yttervegger i kjellerstue og trappegang er innvendig foret ut med treverk og trolig isolert. Dette ble tidligere ansett for å være god metode, men i dag ansees det for å være en utsatt konstruksjon i den grad man ikke får inspisert bakenforliggende materialer.

Hulltaking ble gjort i vegg i trappegang. Hulltaking ble gjort for å kunne kontrollere oppbygging av innvendig påføring av vegger og eventuelt avdekke skader/problemer. Ved hulltakingen ble det kun observert påføring med isolert bindingsverk. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking og fuktsøk.

Det er ikke tilfarergulv i kjeller.

Rom under terreng anses generelt som en utsatt konstruksjon med tanke på fuktpåvirkning. Boligen antas å være fundamentert på fjell, noe som kan gi mulighet for kapillært sug. Det er ikke observert sprekker eller skader i grunnmuren, men det er registrert noe synlige skjolder/saltutslag som antas å være forårsaket av fukttransport gjennom konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rom under terreng, ansees å være en utsatt konstruksjon - og særlig i kombinasjon med mulig fundamentering på fjell.

Alle rom i kjelleren ligger under terreng. Ytterveggene i kjellerstuen er innvendig påforet med isolert bindingsverk, en konstruksjonsløsning som i dag anses som fuktutsatt fordi bakenforliggende materialer ikke kan inspiseres fullt ut. Ved hulltaking og fuktsøk ble det ikke registrert negative funn. Det er registrert noe saltutslag og fuktskjolder på synlige grunnmursflater, som tyder på fukttransport gjennom konstruksjonen. Boligen antas å være fundamentert på fjell, noe som kan gi kapillært oppsug av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Rom under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn rom over terreng. Innvendig påforede vegger kan skjule eventuelle fuktskader i konstruksjonen, og saltutslag indikerer at det forekommer fukttransport gjennom grunnmuren. Det ble imidlertid ikke registrert tegn til skader eller unormale fuktverdier ved hulltaking og fuktsøk.

Tiltak:

Det anbefales å opprettholde normal oppvarming og ventilasjon i kjelleren, samt å følge med på eventuelle tegn til fuktpåvirkning, misfarging eller lukt. Ved fremtidig modernisering bør oppbyggingen av vegger mot terreng vurderes tilpasset dagens anbefalte byggeskikk, og eventuelle fuktpåvirkede grunnmursflater utbedres dersom forholdene utvikler seg.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp i mellom 1. og 2. etasje.

Tretrapp med teppe i trinnene til kjeller.

Innvendige dører

Beskrivelse

Malte/finerte dører.

Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i alle tre soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Et eldre bad med malte fliser på gulvet.

Servant, wc og badekar.

Vannrør av kobber.

Rommet har naturlig avtrekk via ventil.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av våtrommenes tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Tilstandsrapport

Badets tilstandsgrad er vurdert ut i fra konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:

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

Badet har på grunn av alder en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:

Badets alder, kombinert med ukjent konstruksjon og oppbygging, gir høy usikkerhet knyttet til fuktsikring og teknisk utførelse. Løsningene tilfredsstiller ikke dagens krav, noe som øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag.

Tiltak:

Det anbefales modernisering av badet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at badekaret ligger mot etasjens omsluttende vegger.

Badet har ikke hatt normal bruk den senere tid, så fuktsøk ble ikke gjort.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med malte fronter. Heldekkende kjøkkenbeslag i heltre benkeplate.

Eldre/utidsmessig kjøkkeninnredning.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen fremstår som eldre og utidsmessig.

Det ble ikke registrert synlige skader på innredningen ved befarings, kun etter normal bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet har i hovedsak betydning for standard, funksjonalitet og estetikk. Alder gir økt usikkerhet knyttet til videre levetid og vedlikeholdsbehov.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom innredningen fungerer som forutsatt. Oppgradering kan vurderes ved ønske om høyere standard eller i forbindelse med modernisering av kjøkkenet.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke montert avtrekksvifte - kun avtrekksventil vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Kjøkkenet har ikke avtrekksvifte. Ventilasjonen skjer kun via naturlig avtrekk gjennom avtrekksventil i vegg, noe som er en enklere løsning enn det som anbefales etter dagens byggestandard.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Naturlig avtrekk gir mindre effektiv fjerning av matos, fett og fukt enn mekanisk avtrekk. Dette kan medføre redusert luftutskifting og økt fuktbelastning ved matlaging.

Tiltak:

Det anbefales å lufte godt under og etter matlaging. Ved fremtidig modernisering av kjøkkenet bør det vurderes å installere mekanisk avtrekksvifte med avkast til det fri, dersom dette er praktisk mulig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av eldre kobberør.

Stoppekran i vaskekjeller.

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

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

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

Vurdering av avvik:

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

Vannrørene er av eldre kobber og har passert forventet teknisk levetid. Tilstandsgraden er vurdert med bakgrunn i alder og forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Konsekvens:

Eldre kobberør har generelt økt risiko for korrosjon, fortetting, lekkasjer og brudd sammenlignet med nyere røranlegg. Det ble ikke observert eller opplyst om tegn til slike forhold ved befaringen.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og oppfølging dersom det oppstår tegn til lekkasje eller andre avvik. Det må påregnes modernisering av røranlegget på sikt som følge av alder og forventet levetid.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av plastrør samt at det er støpejernsrør. Det antas at disse er fra byggeåret.

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

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

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

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avløpsanlegget består av plastrør og eldre avløpsrør av støpejern. Støpejernsrørene antas å være fra byggeåret (1956) og har passert forventet teknisk levetid. Tilstandsgraden er vurdert med bakgrunn i alder og forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Eldre avløpsrør av støpejern har generelt økt risiko for korrosjon, avleiringer, lekkasjer og brudd sammenlignet med nyere rørmaterialer. Det ble ikke observert eller opplyst om tegn til slike forhold ved befaringen.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og oppfølging dersom det oppstår tegn til lekkasje, fortetting eller redusert avløpsfunksjon. Det må påregnes modernisering av de eldre avløpsrørene på sikt som følge av alder og forventet levetid.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.
Tilluft via veggventiler.

Det er generelt lite tilluft/avtrekk i boliger med denne alder.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Naturlig avtrekk er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller, og ventilasjonen kan derfor variere gjennom året. Dette kan gi perioder med redusert luftutskifting, særlig i rom med høy fuktbelastning, uten at det nødvendigvis medfører problemer i daglig bruk.

Tiltak:

Det anbefales å sikre at ventiler og avtrekkskanaler er åpne og i funksjon. Ved behov kan forbedret ventilasjon vurderes, for eksempel ved etablering av mekanisk avtrekk

Varmtvannstank

Beskrivelse

200 l varmtvannsbereder i vaskekjeller, bereder er fra 1981.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen har et volum på 200 liter og er fra 1981. Berederen har passert forventet teknisk levetid og er vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:

Eldre varmtvannsberedere har generelt økt risiko for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt sammenlignet med nyere beredere. Risikoen for uforutsette driftsproblemer øker med alderen.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll for tegn til korrosjon eller lekkasje. Det må påregnes utskifting av varmtvannsberederen som følge av alder og forventet levetid.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk oppvarming ved panelovner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, ukjent disse fungerer som forventet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

3 x 32 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med automatsikringer. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet og ujordet og jordet anlegg fra forskjellige år. Generelt et et eldre sprede-/fordelernet. Generelt et et eldre sprede-/fordelernet.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. 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

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

9. 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 Konsekvens:

Det elektriske anlegget fremstår generelt som eldre, noe som kan gi økt usikkerhet knyttet til kapasitet og driftssikkerhet. Vurderingen er overordnet, da det ikke er foretatt en full faglig gjennomgang av anlegget.

Tiltak:

Det anbefales å få utført en el-kontroll av kvalifisert fagperson for nærmere vurdering av anleggets tilstand. Eventuell oppgradering kan

Tilstandsrapport

vurderes på bakgrunn av slik kontroll.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlig grunnmursplast/topplst ved inngangssiden.

Det antas at det har blitt redrenert rundt grunnmuren og at dette ble gjort i regi av borettslaget.

Dreneringen er vurdert til TG 2 etter alder samt trolig er fundamentering på fjell som gir muligheter for kapillært sug. Det er synlig saltutslag og malingsflass i nedre del av kjellervegger.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m være god helling vekk fra husets grunnmur.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid eller senere oppgradering. Det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om dreneringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig grunnmursplast med topplst ved inngangssiden. Det antas at grunnmuren er redrenert på denne siden, men tidspunktet for arbeidet er ukjent. Dreneringens alder og utførelse er derfor ikke kjent. Det er registrert synlig saltutslag og malingsflass i nedre del av kjellervegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende informasjon om alder og utførelse gir usikkerhet knyttet til dreneringens funksjon og restlevetid. Grunnmuren antas å være fundamentert på fjell, noe som kan gi mulighet for kapillært sug og fukttransport inn mot grunnmur og såler. Registrerte saltutslag og malingsflass er forenlig med fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på utvikling av saltutslag, malingsflass og øvrige tegn til fuktpåvirkning. Takvann og overflatevann bør ledes bort fra grunnmuren. Ved økt fuktpåvirkning eller fremtidige arbeider rundt grunnmuren bør nærmere vurdering av drenering og utvendig fuktsikring gjennomføres.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong.

Det antas at såler er fundamentert på faste masser/fjell.

Fundamentering på fjell gir muligheter for kapillært sug i konstruksjonene ved at vann på fjellet kan komme inn til grunnmuren/sålene.

Uisolert grunnmur, som ved oppvarming av rommene vil være utsatt for kondensering.

Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur er utført i betong. Det antas at sålene er fundamentert på faste masser/fjell. Fundamentering på fjell kan gi mulighet for kapillært sug dersom vann på fjell trekker inn mot grunnmur og såler. Grunnmuren er uisolert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Uisolert grunnmur kan være utsatt for kondensering på innvendige kalde flater i oppvarmede rom. Fundamentering på fjell kan bidra til fukttransport inn mot konstruksjonen og økt fuktbelastning over tid.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på tegn til kondens, fukt, saltutslag eller malingsavflassing på grunnmursflater. Ved fremtidige arbeider på grunnmur eller drenering bør utvendig isolering og fuktsikring vurderes i tråd med dagens anbefalte løsninger.

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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- * Det er ikke opplyst om radonmåling.
- * Rekkverkshøyden på terrassen ble målt til 91 cm.
- * Håndløper ved innvendige kjellertrapp.
- * Det er ikke brannskille på loftet mot naboen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

* Det er ikke opplyst om radonmåling.

Konsekvens:

Det foreligger ikke opplysninger om gjennomført radonmåling. Dette gir usikkerhet knyttet til radonnivå i inneluften, da eventuelle forhøyede verdier ikke kan vurderes uten måling.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåene i boligen, særlig i rom mot terreng. Eventuelle tiltak vurderes dersom måling viser forhøyede verdier.

* Rekkverkshøyden på terrassen ble målt til 91 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.

Konsekvens:

Dette gir redusert fallsikring og kan medføre økt risiko ved bruk.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere forhøyning eller utskifting av rekkverket for å oppnå bedre sikring. Tiltaket kan gjennomføres som et forebyggende sikkerhetstiltak ved vedlikehold eller oppgradering.

* Det mangler håndløper på vegg i innvendige trapp til kjeller samt at åpninger i rekkverket ved begge trappene er større enn 10 cm.

Konsekvens:

Manglende håndløper og rekkverk gir redusert støtte og fallsikring ved bruk av trappen. Åpninger i rekkverket som er større enn 10 cm kan medføre økt risiko for at barn kan komme gjennom eller sette seg fast.

Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper på vegg og endre rekkverk.

* Det er ikke brannskille på loftet mot naboen.

Konsekvens:

Manglende brannskille på loftet kan medføre økt risiko for brann- og røykspredning mellom boenhetene sammenlignet med en konstruksjon utført etter dagens byggestandard.

Tiltak:

Det anbefales at forholdet vurderes av borettslaget i forbindelse med fremtidige vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider på loft eller takkonstruksjon. Etablering av brannskille vil forbedre brannsikkerheten mellom boenhetene.

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

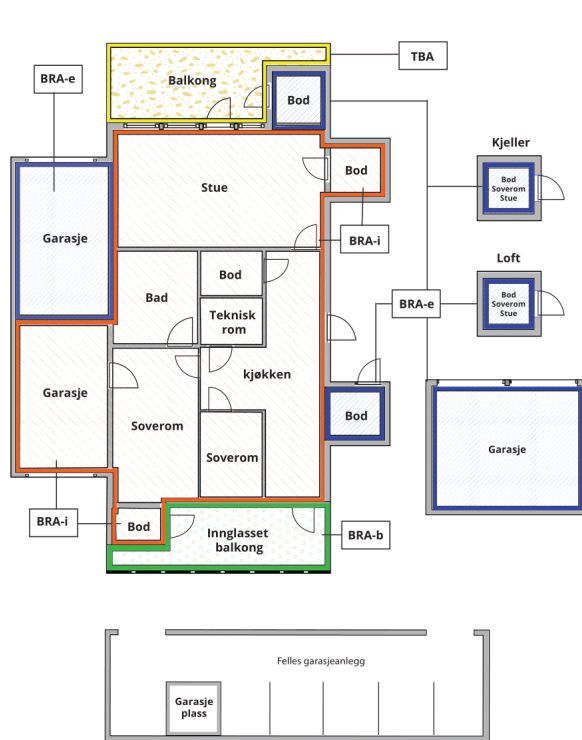
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Del av vertikaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	40			40	
1. etasje	44			44	13
Kjeller	40			40	
SUM	124				13
SUM BRA	124				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Trappegang, bad, 3 soverom		
1. etasje	Vindfang, trappegang, kjøkken, stue/spisestue		
Kjeller	Trappegang, vaskekjeller, kjellerstue		

Kommentar

Del av vertikaldelt tomannsbolig over i alt 3 plan.

Boligen har inngang i 1. etasje og er innredet med:

2. etasje:

Trappegang, bad og 3 soverom.

Romhøyde i trappegangen er 2,40 m

1. etasje:

Vindfang, trappegang, kjøkken og stue/spisestue.

Romhøyde i stue/spisestue er 2,42 m

Fra stue/spisestue er det utgang til terrasse på ca 13 m², og trapp ned til hage.

Kjeller:

Trappegang, vaskekjeller og kjellerstue.

Romhøyde til himlingsplater er 2,08 m og til "bjelker" er 2,03 m.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegningene av borettslagets bygningsmasse er tilgjengelig på Saksinnsyn, Oslo kommunes hjemmeside. Boligen har sin opprinnelige rominndeling, bortsett fra at kjellerstuen på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som Rulle- og tørkerom og som tilleggsdel. Rommet er i dag innredet og benyttes til boligformål og omtales som kjellerstue. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er ikke omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Finn H. Bjørntvedt, fikk utlevert nøkler og var alene på befaring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	180	39		0	16760 m ²	Arealbekreftelse Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.	Eiet

Adresse

Leirskallen 13

Hjemmelshaver

Kommentar

Felles tomt for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/Leirskallen Borettslag	948976420	H0101	OBOS tlf: 22 86 55 00	Gunhild Løken

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
18	100	6 900	200 487 18.06.2026

Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	4 200
Omløpsmidler:	2 197 082	Samlet innskuddskapital:	356 400
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 8 628 769
Disponible midler:	2 108 741	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	8 985 169

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Trafikkskjermet og barnevennlig bomiljø i et veletablert område på Nordstrand / Leirskallen.
Kort vei til barnehager, barne-/ungdomsskoler og offentlig kommunikasjon samt alle service-tilbud og forretninger på Sæter og Lambertseter senter.
Kort vei til tennisbaner samt idrettshaller med blant annet "Niffen" hvor det også er kunstgressbaner.
Kort avstand til tur- og rekreasjonsmuligheter i marka.
Gateparkering.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Eiendommen/området er regulert til boligformål.

Om tomten

Flat tomt/hage rundt boligen og som er opparbeidet og beplantet, noe gjengrodd.
Gruset ved inngangssiden.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 7.111,95 pr måned som inkluderer felleskostnader med kr 6.262,95, bredbånd med kr 487,- og alarmavgift med kr 362,- samt vanlige poster for borettslag.
I tillegg betaler nåværende eier et tillegg via felleskostnadene for innkreving av eiendomsskatt med kr 383,75,-, dette gjøres i månedene mai, juni, september og november.

Bebyggelse

Leirskallen Borettslag består av i alt 42 boliger.
Boligen ble ferdigstillet i 1956 og er oppført på eiet tomt, som ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 948 976 420 og OBOS er forretningsfører for borettslaget.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If...	565466			
Kommentar				
Fellespolise for bygningsmassen, andelseier må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Rekvirent			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eier av atkomstokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver, gnr., bnr. og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Arealbekreftelse Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BJ7528>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon