

# KRISTOFFER ROBINS VEI 4 B, 0978 OSLO

Gnr: 100 Bnr: 40 0301 OSLO kommune.

Andelsleilighet

## TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

*Christoffer Iversen*

Dato befaring: 07/11/2024

Utskriftsdato: 11/11/2024

Oppdragsnummer: 98341

Referansenr:

CHRISTOFFER RIVAS IVERSEN

45911896

cr@takseringnorge.no

Uavhengig takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

## Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98341>

## Konklusjon tilstand

### **Bebyggelse**

Fireroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i kjeller.

Gjennomgående leilighet i 2. etasje med innglasset balkong.

Bygningen har grunnmur i grunnmur i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon kledd med fasdeplater. Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.

Bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

### **Referansenivå**

Bygningen er oppført i 1968, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

### **Standard**

Velholdt leilighet med noe eldre standard.

### **Oppgraderinger i leiligheten**

*Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:*

2020:

- pusset opp hovedsoverom med ny laminat og malt vegger.

2012:

- Overflate oppussing i stue, kjøkken og gang.

2010:

- Pusset opp bad med ny membran, fliser, sanitærutstyr og innredning (sluk er av eldre dato).

- Pusset opp wc rom med fliser, sanitærutstyr og innredning.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

### **Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

### **Tilstandsgrad 2:**

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje)
- Fast inventar (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Elektrisk oppvarming
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

## Befaring og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

Kunde: Nada Dmitrasinovic  
Takstmenn: Christoffer Rivas Iversen  
Befaring/tilstede: Eier: Nada Dmitrasinovic, Takstmann: Christoffer Rivas Iversen

---

### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

---

### Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 OSLO Gnr: 100 Bnr: 40  
Eiet/festet: Eiet  
Areal: 53921 m<sup>2</sup>  
Hjemmelshaver: Smedstua Borettslag  
Adresse: Kristoffer Robins vei 4 B, 0978 OSLO

---

### Andelsleilighet

Selskap: Smedstua Borettslag  
Organisasjonsnr: 948517248  
Eier: Nada Dmitrasinovic & Slobodan Dmitrasinovic  
Andelsnummer: 83

---

### Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	07/11/2024	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.			
Ambita infoland	07/11/2024	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

---

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

#### Bygningsdata

Byggeår 1968

Arealer NS3940:2023 (m <sup>2</sup> )					
Etasje	BRA (bruksareal)			Sum etasje:	TBA (terrasse- og balkongareal)
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)		
Kjeller	0	8	0	8	0
2. etasje	86	0	8	94	0
Sum bygning:	86	8	8		0
Sum BRA:				102	

Romfordeling			
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
2. etasje	Bad, Wc, Entré/gang, Kjøkken, Stue, Tre soverom		Innglasset balkong

#### Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer ifølge eier to boder, bodene er målt opp til 3,2 m<sup>2</sup> og 4,6 m<sup>2</sup>

#### Fordeling P-/S-rom

P-rom: 86 m<sup>2</sup>. S-rom: 0 m<sup>2</sup>.

## Leilighet

---

### Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

#### Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon kledd med fasdeplater.
- Yttertak i flatt oppforet dekke, teknet med takpapp/folie.

#### Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

#### Felles fasiliteter:

- Ukjent.
- 

### Generelle opplysninger

Beskrivelse: Eier opplyser om vanninnsig i en av bodene. Årsaken er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

---

### Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

#### *Ordrett fra forskriften:*

*Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.*

### Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider på elektrisk anlegg og badetrom.

---

### Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.*

### Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2016.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

---

### Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass i stue, produsert i 1989.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

---

### Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1989.

Tilstandsvurdering: Ytterdører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

### Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Dør til wc med slark i håndtak. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG: 1

### Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova. Normal slitasje fra monteringsstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.*

### Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med fronter i høyglanset utførelse. Belysning under overskap. Mosaikkfliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i granitt med nedfelt kum i kompositt. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredning fra 2012

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

### Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*

*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

### Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater i wc. Laminat i hovedsoverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

### Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Parkett i to soverom. Laminat i stue, gang og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater, samt noe lokale svikt.

TG: 2

### Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Tapet i ett soverom. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig.

Tilstandsvurdering: Tapet med enkelte rifter. Stedvis noe bruksmerker og misfarging, samt rissdannelser.

TG: 1

### Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Flislagte overflater i wc.
Tilstandsvurdering:	TG 2: I hjørner er det benyttet fugemasse. Det er krav om at det skal benyttes silikonfuge i hjørner, for at fliser og fuger i hjørner ikke skal sprekke. Det anbefales at alle hjørnefuger skiftes fra fugemasse til silikonfuger.

TG: 2

### Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Felt med nedsenket himling i stue og gang. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i gang og 2,52 m målt til høyeste punkt i stue.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

### Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Takess plater i wc og bad. Pusset og malte overflater i ett soverom.
Tilstandsvurdering:	En løs list i ett soverom. Misfarging på overflate i wc i området rundt ventil. Fuktindikator er benyttet, ingen utslag på fukt. Plater i wc rom og bad er ikke lagt med forbandt/forskyvning. Dette strider mot anbefalingene iht. monteringsveiledning. TG 2 er gitt for nevnte forhold.

TG: 2

### Etasjeskiller

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

### Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue, gang og to soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

### Balkonger, terrasser, og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*

### Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Sydvendt innglassetbalkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 8 m <sup>2</sup> . Teppe på dekke og rekkverk i stålkonstruksjon med plater- og glassfelt. Rekkverkshøyden er målt til 103 cm. Utebelysning er montert.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.

TG: 1

### Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

### Fast inventar

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom og gang med speil- og glatte fronter.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1



### Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast til vanninstallasjoner. Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i wc rom. Hovedavløp i støpejern av eldre dato. Hovedledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.  Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje.  I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør og avløpsrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Deler av røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.  TG 2 er gitt for nevnte forhold.

TG: 2

### Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

TG: 2

### Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Elektrisk varmelamper på balkong.
Tilstandsvurdering:	Lampene er ikke testet under befarung da de var avslått. Det anbefales nærmere undersøkelser med funksjonstesting. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

TG: 2

## Ventilasjon

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksventil i bad. Oppdriftsventilasjon med ventil i wc. Spalteventiler i vinduer.  Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.
Tilstandsvurdering:	Avtrekksventil i wc er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen.  Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.  Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon.  Det mangler luftespalte under dør i wc og bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.  TG 2 er gitt for nevnte forhold.

TG: 2

## Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

## Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles gang.  Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? I forbindelse med oppussing i 2010 og 2012 ble det utført enkelte arbeider på det elektrisk anlegget. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne?
Tilstandsvurdering:	Det er ikke kjent hva som ble oppgradert av det elektriske anlegget i 2010-2012, samt anleggets alder.  Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører.  Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget.  Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av manglende dokumentasjon, samt alder i forhold til forventet levetid på deler av anlegget. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

TG: 2

## Våtrom - Bad/vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

### Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2010/2011. Det ble lagt ny membran på gulv og vegger, samt fliser og nytt sanitærutstyr. Legging av membran ble utført i regi av borettslaget, resterende av arbeidet er utført i regi av eier.  
Dokumentasjon er ikke fremvist.

### Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i støpejern uten klemring.  
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Badet er pusset opp, men det er beholdt gammelt sluk uten klemring. Generelt ansees ikke dette som en fagmessig løsning. Dette medfører stor risiko for lekkasje i overgang sluk/membran. Bruk av badet forutsetter at sluket til enhver tid holdes rengjort.

Sluk og røropplegg er antakelig i hovedsak fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder.  
Vanntett sjikt er av eldre dato, og mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

TG 2 er gitt for nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

### Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: I hjørner på badet er det benyttet fugemasse. Det er krav om at det skal benyttes silikonfuge i hjørner, for at fliser og fuger i hjørner ikke skal sprekke. Det anbefales at alle hjørnefuger skiftes fra fugemasse til silikonfuger.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

### Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG 2: Innredningen har fuktskader/svelling.

TG: 2

### Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

### Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusjkabinett.

Tilstandsvurdering: TG 2: Deler av dusjkabinett bærer preg av slitasje.

TG: 2

### Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboelighet eller andre soner som ikke er egnet for hullboring, i dette tilfellet er kjøkkeninnredning og flislagt wc rom mot tilstøtende vegg. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar - Wc, 2. etasje

Beskrivelse: Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Wc, 2. etasje

Beskrivelse: Servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering:

TG: 1



## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdel/ eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

**Areal:**

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH).

Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

**Erfaring- og kompetansekrav:**

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

**Gyldighet:**

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befæringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.