


TOFTDAHLS VEI 3, 0681 OSLO

Gnr: 148 Bnr: 83 Seksjon: 1
0301 Oslo kommune.
Enebolig

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang



Thomas W. Hovland

Dato befaring: 06/02/2025
Utskriftsdato: 25/02/2025
Oppdragsnummer: 98521
Referansenr:

THOMAS HOVLAND
90883434
twh@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/98521>

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Tomannsbolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.

Kjeller med grunnmur i betong. Øvrige etasjer i bindingsverk kledd utvendig med malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1924, 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

Boligen er med eldre standard, kostnader for oppgradering må påregnes.

Oppgraderinger

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

1998:

- Gjort om deler av kjelleren til hybel. Ikke godkjent eller byggesøkt.

2015:

- Ny felles ytterdør.

Om vurderinger

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

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendig himling (Badstue / Kjeller)
- Overflater på innvendige vegger (Badstue / Kjeller)
- Overflater på innvendige gulv (Badstue / Kjeller)
- Varme generelt (Badstue / Kjeller)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Ventilasjon (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 1. etasje)
- Rom under terreng
- Gulv på grunn
- Drenering
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Etasjeskiller
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Trapper
- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Elektrisk oppvarming
- Ildsteder
- Kjøkkeninnredning
- Balkonger, terrasser ol.
- Fast inventar

Tilstandsgrad 3:

- Generelle opplysninger (Felles vaskerom / Kjeller) – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-*
- Utvendig beslag – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 10 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 105 000 – 210 000,-



Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Jorund Birgitte Dahl
Takstmenn: Thomas Hovland
Befaring/tilstede: Eiers representant: Jorund Birgitte Dahl ,Takstmann: Thomas Hovland

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Enebolig
Tilknytning vann: Offentlig via privat stikkledning.
Tilknytning avløp: Offentlig via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 148 Bnr: 83 Seksjon: 1
Eiet/festet: Eiet
Areal: 1162 m²
Eierbrøk seksjon: 1/1
Hjemmelshaver: Jorund Birgitte Dahl
Adresse: Toftdahls vei 3, 0681 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider: Vedlagt:
Eier	06/02/2025	Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	04/02/2025	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	06/02/2025	Godkjente plantegninger for deler av boligen er mottatt, se punktet "Lovlighet" for nærmere beskrivelse.		

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår 1924

Arealer NS3940:2023 (m ²)					
Etasje	BRA (bruksareal)			Sum etasje:	TBA (terrasse- og balkongareal)
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)		
Kjeller	36	0	0	36	0
1. etasje	88	0	0	88	26
Sum bygning:	124	0	0		26
Sum BRA:				124	

Romfordeling			
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Bad - Hybel, Stue - Hybel, Soverom - Hybel, Boder, Badstue, Felles vaskerom, Felles gang, Felles bod		
1. etasje	Bad, Wc, Hall, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Spisestue, Omkleddingsrom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Det er felles trapperom mellom 1. og 2. etasje, samt øvrige fellesarealer i bygningen. Fellesarealet er ikke inkludert i BRA (bruksareal) og er derfor ikke målt som en del av det oppgitte arealet.

Fordeling P-/S-rom

P-rom: 114 m². S-rom: 10 m².

Enebolig

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Innvendig trapp i trekonstruksjon.
Fellesarealer kjeller:
- Gang.
- Felles bod
- Vaskerom

Felles arealer utenhus:
- Bod under inngangsparti.
- Redskapsbod plasser i hagen.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Tomannsbolig av eldre dato og bestående vertikal seksjonsdeling.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger: Hentet fra Planinnsyn, Oslo kommune, (19.02.2025)
- Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert (24.05.1974)
- Kun godkjente plantegninger for tilbyggets 1. etasje er tilgjengelige. (24.05.1974)
- Balkongen i 2. etasje er søkt om, godkjent og samsvarer med godkjente tegninger. (13.01.1994)

Avvik fra godkjente tegninger.
Kjeller
- Bad, stue og soverom er ikke på godkjente plantegninger.
- Bod under innbygget balkong er ikke på godkjente tegninger.
- Rullerom fremstår som bod.
- Brenselrommene fremstår som boder.
- Bryggerhus fremstår som vaskerom.

1. etasje
- Veranda er ikke godkjent og avviker fra godkjente byggetegninger.

2. etasje
- Bad, WC, hall og soverom er ikke på godkjente plantegninger.

Lysinfall: Krav til lysinfall i oppholdsrom regnes som oppfylt når del av vindu over terreng dekker ca. 10 % av gulvflaten. Kravet er sjelden oppfylt i innredede kjellere, og denne type arealer kan bli godkjent til tross for at kravet ikke er oppfylt fullt ut. Lysinfall og utsyn i denne kjelleren oppfyller ikke kravet til lysinfall slik dette er uttrykt i byggeforskriftene. Se forøvrig teknisk forskrift til plan og bygningsloven.

En helhetlig vurdering av byggets lovlighet er gjennomført, der det er tatt hensyn til de godkjente tegningene og hvordan bygget fremstår i dag. Dette omfatter en vurdering av både avvik fra godkjente plantegninger og oppfyllelse av tekniske krav, herunder lysinfall, takhøyde og arealstandarder. Vurderingen gir et samlet bilde av byggets samsvar med gjeldende regler og forskrifter på tvers av seksjonene.

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 bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:

2023:

Tilsynsrapport på pipeløp fra brann og redningsetaten , Oslo kommune. Datert: 19.09.2023.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Støpt grunnmur. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befarings.

TG: IU

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.

I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.

For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldende Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldende i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldende for hele konstruksjonen. Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullboring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside i rom hvor den er synlig, og det er påvist indikasjoner på fukt i vegger. Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger, bjelkelag og gulv. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Malt og ubehandlet betong gulv i råkjeller forøvrig. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Gang og bod.
Tilstandsvurdering:	Gulvet er en grovstøp fra byggeår og har generelle ujevnheter, noe som er forventet for denne type konstruksjon. Det er målt høydeforskjeller på over 10 mm flere steder, og TG 2 er gitt på bakgrunn av det generelle nivået av ujevnheter. Dersom det skal legges overflater, bør det påregnes utjevning, for eksempel ved flytsparkling. Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet.

TG: 2

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.

Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Det er observert synlig utvendig fuktsikring på deler av grunnmuren. I følge eier er drenering og utvendig fuktsikring skiftet i 2001.

Forhold rundt drenering, fallforhold og bortledning av takvann rundt grunnmur er kontrollert, fordi dette var dekket med snø på befaringdagen.

Tilstandsvurdering: Fuktdikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terrengforhold rundt boligen er ikke undersøkt da dette var dekket med snø på befaringstidspunktet, og derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Terreng bestående av skrånende landskap.

Tilstandsvurdering: Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1:50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen.

På befaringstidspunktet var deler av terrenget tildekket med snø, noe som begrenset muligheten for fullstendig vurdering. Det er imidlertid registrert fall mot bygningen enkelte steder, og det er derfor gitt TG 2.

Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, noe som kan føre til fuktproblematikk.

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse. Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong.
Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen, og det er derfor gitt TG 2. Det er funnet indikasjoner på fukt ved overflatemålinger av vegger i kjelleren.

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.
Tilstandsvurdering:	<p>Utvendig trekledning har en forventet levetid på 40–60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, ifølge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet har kledningen nådd mer enn halvparten av sin maksimale levetid, og det er registrert normal slitasje samt sprekkdannelse i panelet.</p> <p>Det er ikke påvist luftespalte bak trepanelet, til tross for krav om gjennomgående lufting for å sikre tilstrekkelig uttørking av konstruksjonen. I tillegg er det observert at spikere enkelte steder er slått for langt inn i panelet, noe som kan skape uheldige vannfeller. Det er heller ikke registrert musebånd bak kledningen, noe som avviker fra vanlig praksis og øker risikoen for inntrengning av skadedyr i konstruksjonen.</p> <p>De observerte forholdene medfører økt risiko for fuktproblematikk og skader i både kledningen og ytterveggskonstruksjonen. På bakgrunn av disse observasjonene er det gitt TG 2.</p>

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 trebjelkelag.
Tilstandsvurdering:	<p>Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue, kjøkken og entré.</p> <p>Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.</p> <p>Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.</p>

TG: 2

Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Dersom det er forsvarlig iht. Taksering Norges HMS retningslinjer, skal yttertaket besiktiges utvendig. I disse tilfeller skal det undersøkes materialvalg, undertak, og øvrige elementer nedfelt i Forskrift til avhendingslova. Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Krypeloft med adkomst via luke med stige i trapperom.
Tilstandsvurdering:	<p>Begrenset mulighet for besiktigelse av krypeloft på grunn av lagrede gjenstander.</p> <p>Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting.</p> <p>Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.</p> <p>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.</p>

TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein.
Tilstandsvurdering:	<p>Yttertaket er kun besiktiget fra bakkenivå, da høyden på taket ikke tillot bruk av stige i henhold til Taksering Norges HMS-retningslinjer. I tillegg tillater ikke retningslinjene befarings av skrå yttertak som er våte av regn eller dekket med snø/is. På befaringsstidspunktet var taket dekket med snø, og det var derfor ikke mulig å gjennomføre en nærmere inspeksjon.</p> <p>Det er ikke observert fuktmerker på loftet. Det er derfor utført stikkprøver med fuktmåler med pigger i treverk i takkonstruksjonen, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier under befaringen.</p> <p>I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Taksering Norges egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.</p>

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten. Pipe over yttertaket er helbeslått. Øvrige beslag i metall.
Tilstandsvurdering:	<p>Det er observert at nedløpsrør har kun utkast på tomt og ikke er ført til drenerør. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren, og det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra bygningen for å redusere risikoen for fuktskader.</p> <p>Beslag, takrenner og nedløp vurderes som eldre og har tegn til slitasje i forhold til forventet levetid.</p> <p>Videre er det ikke montert takstige til pipen, noe som kan hindre forsvarlig feiing. For å sikre tilgang til pipen bør det etableres en godkjent adkomstløsning.</p> <p>Det er ikke montert snøfangere på taket over inngangspartiet. Dette medfører økt risiko for at snø og is kan falle ned, noe som kan føre til personskader og skader på bygningsdeler. Samlet sett vurderes dette som en kritisk sikkerhetsrisiko, og det gis derfor TG 3.</p>

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 5 000-10 000,-

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Vinkeltrapp og rekkverk i tre fra kjeller til 1. etasje.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert omfattende knirk i trappen ved normal gange. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal brukslitasje samt nevnte forhold.

TG: 2

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 vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	Isolert ytterdør med glassfelt til felles trapperom.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	<p>Kjeller: Isolert ytterdør.</p> <p>1. etasje: Isolert ytterdør med glassfelt inn til seksjonen. Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1993.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>Dørene er noe hard og åpne/lukke og har behov for justering.</p> <p>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.</p> <p>TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.</p>

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	<p>Kjeller: - Vinduer med tolags isolerglass, uten datomerkning, med enkelt glass i koblet utførelse.</p> <p>1. etasje: Stue: - Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1984, 2012 og 2020.</p> <p>Spisestue: - Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1982. - Blyglassvindu fra 2020.</p> <p>Kjøkken: - Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2009.</p> <p>Soverom: - Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2020.</p> <p>Kontor: - Vinduer med tolags isolerglass, uten datomerking.</p> <p>Omkledningsrom: - Vinduer med tolags isolerglass, uten datomerking.</p> <p>Bad: - Vinduer med tolags isolerglass, uten datomerking.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>Vinduene i boligen varierer i alder, med enkelte av eldre dato. Eldre vinduer har generelt høyere varmetap og lavere isolasjonsevne, samt økt risiko for punktering, fuktinntrengning og skader. Det ble registrert enkelte vinduer som er harde å åpne/lukke og har behov for justering.</p> <p>På badet er vinduet plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet over tid.</p> <p>Flere vinduer er uten datomerking, men fremstår som noe eldre. Selv om det finnes nyere vinduer på kjøkken og soverom, gis TG 2 i en helhetsvurdering basert på alder, normal bruksslitasje og funksjonalitet.</p>

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Kjeller: Dører til bod er enkle boddør av tre med massiv eller lett konstruksjon. 1. etasje: Folde dør til omkleddingsrom og kjøkken fra entré. Eldre teak dører forøvrig
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2

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:	Gulvoverflater i kjeller er hovedsakelig vurdert under punkt "Gulv på grunn" 1. etasje: Vegg til vegg teppe i soverom. Gulvbelegg forøvrig.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert knirk i gulvoverflater. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. Det bør påregnes å utbedre forholdet. Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Kjeller: Malte og ubehandlet betong overflater i råkjeller. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss i hybel. 1. etasje: Tapet i soverom. Pusset og malte overflater i wc. Malt glassfiberstrie forøvrig.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på overflater på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Kjeller Malt og ubehandlet panel. Himlingshøyde ca. 1,90 m målt i hybel. Himlingshøyde ca. 2,00 m målt i gang. Arealbestemmelser/måleregler: Arealet i kjeller er angitt som bruksareal/primærareal da det oppfyller de krav til måleverdig areal som fremgår av norsk standard NS.3940. Kravet i.h.t. til standarden er at arealet er innredet til boligformål, og at takhøyden er minst 1.9. m. Forskriftsmessige forhold. Gjeldende byggeforskrifter angir 2.4 m som standard takhøyde i boligareal. I deler av rom, i enkelte rom, og i del av bygning kan det være lavere høyde. Krav om tilfredstillende planløsning medfører at det settes en nedre grense for romhøyde, og omfanget av redusert romhøyde. Det er anbefalt en høyde på 2,0 m. der det er lavest. 1. etasje Sparklet og malte plater i vindfang i stuen. Malte plater i himling i stue. Takessplater for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,56 m målt i stue og entré. Himlingshøyde ca. 2,43 m målt i kontor.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Feieluke plassert i gang i kjeller.
Tilstandsvurdering:	Pipen er av eldre teglsteinskonstruksjon, og det bør påregnes at slike piper på sikt har behov for rehabilitering. Feieluken, som er av eldre utførelse i metall, viser tegn til korrosjon og slitasje, og det er registrert sprekker og avskalling i omkringliggende murpuss. Dette kan medføre redusert tetthet og økt risiko for sotlekkasje eller røykgassutslipp. Eldre piper kan ha svekket innvendig struktur som følge av langvarig eksponering for sot, fukt og temperaturbelastning. Det anbefales derfor en faglig vurdering av pipens tilstand, inkludert feielukens funksjonalitet og tetthet. TG 2 gis på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

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

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger utenfor bygningen, til eventuelt kommunalt punkt, brønn, spredegrøft o.l., er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

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:	Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom i kjeller. Avløpsrør i støpejern. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Tilstandsvurdering:	Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting. Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør 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. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget anbefalt brukstid. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det er ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Ved tidspunkt for oppføring av kjøkken var det ikke krav om automatisk vannstopper. Det anbefales likevel at dette installeres, da forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje.

TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Vannbåren gulvvarme er i følge eier lagt i stue, bad og soverom i hybel. Vann til vann varmpumpe, montert i vaskerom i kjeller.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Det er ikke fremvist service på varmpumpe. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid, samt nevnte forhold.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg og himling på bad, wc og kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Avtrekkventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende. Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Det mangler luftespalte under dør til våtrom. Nevnte forhold medfører begrenset tilluft og sirkulasjon i boligen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad 1. etasje. Elektrisk oppvarming med panelovner i oppholdsrom i 1. etasje.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Varmekablene er ikke testet under befaring da de var avslått, og ikke tidsmessig mulig å funksjonsteste. Ifølge eier virker varmekablene. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Funksjon og trekkforhold er ikke vurdert. Tilstandsvurdering er basert på visuell observasjon. For eldre ildsteder anbefales det kontroll av tilkobling til skorstein, røykrør og brannsikring.

TG 2 er gitt på grunn av alder og forventet bruksslitasje.

TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2014, montert i felles vaskerom i kjeller. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering:

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 profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap ved vask. Heltre benkeplate og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk til pipeavtrekket. Opplegg for oppvaskmaskin.

Eldre kjøkkeninnredning.

Tilstandsvurdering: Normal slitasje fra monteringsstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

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

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

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: Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra hall, ca. 26 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i utskårne rekkverksspiler.

Rekkverkshøyden er målt til 101 cm.

Tilstandsvurdering: Terrassen var dekket med snø på befaringstidspunktet, noe som begrenset muligheten for fullstendig inspeksjon. Det er registrert sprekkdannelse i terrassebord, samt generelle tegn til slitasje på overflatene. Dimensjonering av bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.

På bakgrunn av alder, normal bruksslitasje og registrerte skader i overflatematerialet, gis TG 2.

TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget garderobeskap i entré.
Skyvedørsgarderobe i kontor.
Garderobeløsning med stang og hyller i omkleddingsrom.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal brukslitasje.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn fem 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 åpent.
Sikringstavle med skrusikringer, montert i trapperom i 2. etasje.
Anleggets alder er ukjent.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Eldre dato.
- 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? Ja.

Tilstandsvurdering: Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på hele anlegget.

Det elektriske anlegget vurderes som eldre og har passert en vesentlig del av sin forventede levetid

Det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget, i henhold til NTIFs retningslinjer. Da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne vurdere det elektriske anlegget.

Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

Badstue, Kjeller

Overflater på innvendig himling – Badstue, Kjeller

Beskrivelse: Panel.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på overflater på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Badstue, Kjeller

Beskrivelse: Trepanel.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på overflater på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2

Overflater på innvendige gulv – Badstue, Kjeller

Beskrivelse: Gulvbelegg.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på overflater på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2

Varme generelt - Badstue, Kjeller

Beskrivelse:	Badstuen er utstyrt med en elektrisk badstuovn av eldre type, montert på vegg. Ovnen har steinmagasin og manuell betjening via bryterpanel på fronten.
Tilstandsvurdering:	Badstuovnen ble ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet. Det foreligger ingen opplysninger om alder, bruk eller vedlikehold. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Felles vaskerom, Kjeller

Generelle opplysninger - Felles vaskerom, Kjeller

Beskrivelse:	Vaskerommet er plassert i kjeller og har en enkel utførelse. Rommet har murvegger og et støpt betonggulv. Det er ikke synlig dokumentert fuktsikring eller membran på gulv eller vegger, og rommet er ikke spesifisert som et våtrom i tilgjengelig dokumentasjon.
--------------	--

Konstruksjon og overflater:

Veggene består av mur, ubehandlet, og fremstår med normal bruksslitasje. Gulvet er av grovstøpt betong, og har enkelte ujevnheter og spor etter tidligere bruk. Himlingen har eksponerte rørføringer og elektriske installasjoner.

Ventilasjon og lysforhold:

Vaskerommet har naturlig ventilasjon via et kjellervindu. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk, og luftutskiftningen vil derfor i stor grad avhenge av vinduets funksjonalitet.

Installasjoner og utstyr:

Rommet er utstyrt med en eldre utslagsvask, samt opplegg for vaskemaskin med tilhørende avløp. Det er montert en varmtvannsbereider i rommet, og det elektriske opplegget varierer i alder. Rørføringer og installasjoner er synlige og følger vegger og tak.

Generelle vurderinger:

Vaskerommet fremstår som et funksjonelt rom med en enkel standard, tilpasset bruken som vaskerom. Det er ikke kjent om det er etablert spesifikke tiltak for fuktsikring utover naturlige avtrekk. Rommets utførelse tilsier at det er tiltenkt bruk til klesvask, men ikke nødvendigvis utformet i henhold til kravene for våtrom.

Tilstandsvurdering:	Det er ikke dokumentert vanntett sjikt på gulv eller vegger, og vaskerommet oppfyller dermed ikke dagens krav til våtrom. Rommet fremstår som funksjonelt, men for fortsatt bruk som vaskerom må tettesjikt etableres på nytt. Oppgradering er nødvendig for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og drenering. Vaskerommet er en del av fellesarealet og det må derfor anses som delt eie og kostnader rundt oppussing må avklares med seksjonseier. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.
---------------------	---

TG: 3

Utbedringskostnad:	kr. 100 000-200 000,-
---------------------------	-----------------------

Våtrom - Bad

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.

Generelle opplysninger - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Badet er ifølge eier pusset opp i 2006.
--------------	---

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Vinylbelegg med oppbrett på vegg og klemt i sluket.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Badet er pusset opp, men det 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.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Badet er av eldre dato. Det anbefales oppgradering av badet til dagens forskriftskrav, og det er derfor gitt TG 2.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Våtromstapet.

Tilstandsvurdering: Det kan ikke konstateres at det er brukt godkjente våtroms produkter på badets vegg overflater.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og at vanntett sjikt ikke kan konstateres.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter og belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj i badekar og servant i helstøpt plate,

Tilstandsvurdering: Det er observert mindre krakelering i servant.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, nableilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullboring. 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.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2





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 bygningsdeler/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 (m²), 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.