

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hoffsvaien 65 E, 0377 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 32, bnr. 7, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 13.03.2025

Rapportdato: 04.05.2025

Oppdragsnr.: 10908-1318

Referansenummer: NV6865

Autorisert foretak: Murmester Willy Preintoft AS

Sertifisert Takstingeniør: Willy Preintoft

Vår ref:



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.

Murmester Willy Preintoft AS

Willy Preintoft er utdannet takstmann innen bolig, skade, landbruk og næringseiendommer, men har også utdanning innen bedriftsøkonomi og eiendomsmegling. Innehar alle godkjenninger for fast eiendom i Norsk Takst. Siden 1986 har han jobbet med rådgivning og takstmann innen bygg, anlegg og eiendomsbransjen. Willy har lang erfaring med tilstandsanalyser, leie og verdivurderinger, og har i alt utarbeidet flere 1 000 rapporter for ulike oppdragsgivere i Oslo og omegn. Willy har i en årrekke drevet eget selskap med hovedfokus på tilstandsvurderinger og verdsettelse / leievurderinger. Mange av eiendommene har vært av betydelig størrelse, og med stor variasjon i kompleksitet. Alt fra mindre næringseiendommer/kontoreiendommer til store utviklingseiendommer/ tomter, fritidseiendommer, festetomter og boliger er vurdert. Willy har også lang erfaring som skjønnsmann i Oslo tingrett, Ringerike, Asker og Bærum tingrett samt Borgarting lagmannsrett, og har sittet i et stort antall takstkomiteer.



Rapportansvarlig

W. Preintoft

Willy Preintoft

Uavhengig Takstingeniør

willy@akertakst.no

901 50 569



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 • tilleggsbygg 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk som er tatt i bruk i 1989 og oppført i 4 etasjer samt underetasje og kjeller.
Oppdelt i 31 seksjoner fordelt på 4 oppganger. Seksjon nr. 1 er næring, øvrige er bolig.
Bygningen er organisert i sameiet Hoffsveien
Heis i bygningen mellom etasjene. Dørtelefon med portåpner.

Seksjon nr. 18 er beliggende som en endeleilighet i 1. etasje, lengst bort fra veien med vinduer på tre sider.
Inngang til oppgangen er i underetasjen. Mot adkomstveien ligger leiligheten som 2. etasje og mot hagen er den beliggende som 3. etasje.
Utgang til veranda fra stuen. Garasjeplass for 2 bil i fellesanlegg i kjelleren, nr. 18 og 19.
1 bod i underetasjen og to boder i kjeller, en ved hver garasjeplass. Lader for elektrisk bil på en parkeringsplass, nr. 18.
Innredet med Entre, 2 soverom, bad, toalettrom, vaskerom, kjøkken og stue.

NOEN AV REGISTRERTE AVVIK:

Vann og avløp er dels fra byggeåret.
Foreligger ikke dokumentasjon for arbeider i badetrommet eller vaskerom.
Skader og lekkasjer på veranda.
Vaskerom fra byggeåret.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BYGNINGEN:

Flat takkonstruksjon som er teknet med papp.
Betong og stål i bærende konstruksjoner utfyllt med bindingsverk som er pusset og malt
Betong etasjeskiller.
Støpt grunnmur og fundamenter.

LEILIGHETEN:

VINDUER:

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

DØRER:

Leiligheten har malt glatt inngangsdør. Malt dør med isolerglass til balkong.

VERANDA:

Verandaen er over to nivåer med 2 trinn mellom nivåene.
Hoveddelen er rett ut for stuen og er overbygget. Nedsenket del ligger mot hjørnet og er overbygget. Oppført i betong. Hardwood på hoveddelen. Malt betong på nedsenket del. På hoveddelen er det rekkverk i spekket og malt murstein med beslag på toppen og håndløper øverst i malt stål. På nedsenket del er det rekkverk av malt stål. Høyde på rekkverk er ca 96 og ca 92 cm. Areal ca 15 m²

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV:

Fliser i entre, bad, toalettrom og vaskerom. Øvrige overflater har parkett

HELNINGSAVVIK: :

Fra midt i stuen til dør lite soverom er det målt ca 18 mm høydeforskjell.
Fra dør veranda til dør hovedsoverom er det målt ca 8 mm høydeforskjell

VEGGER:

Fliser i bad, toalettrom. Øvrige overflater er malt.

HIMLINGER:

Malte overflater.

TAKHØYDER:

Stuen ca 2,39 meter

RADON:

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Det er pipe i stuen som er pusset og malt. Feieluke med plate på gulvet under luken.

INNENDIGE DØRER:

Innendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2. ETASJE > BAD:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Nedsenket gulv i dusjen med sluk. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Badetrommet har fliser på gulv og vegger. Malt himling.
Innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. 2 hengslede glassvegger til dusjen. Spalte under toalett for varsling lekkasje fra sistene. Benk med folierte fronter og formstøpt benketopp og servant. Overskap med speildører. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen. Ventil i tak med avsug fra sentralt ventilasjonsanlegg.
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

2. ETASJE > VASKEROM:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badetrommet har fliser på gulv og malte vegger. Malt himling.
Plastsluk i gulvet uten synlig klemring eller membran.
Vaskerommet er innredet med 1 rustfri kum samt overskap med folierte fronter. Opplegg for vaskemaskin. varmekabler i gulvet.
Ventil i tak med avsug fra sentralt ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Finert innredning med glatte folierte fronter. Takhøye overskap.
Laminat benkeplate med 2 rustfrie nedfelte kummer. Fliser over benken. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryser.
Elektrisk avtrekksvifte.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

TOALET

Toalettrom med wc og servant. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult sistene. Finert benke med glatte folierte fronter og

Beskrivelse av eiendommen

nedfelt servant. Downlights i himling. Ventil i tak med avsug fra sentralt ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANNRØR:

Innvendige vannledninger til baderommet er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Innvendige vannledninger i kjøkken er kobber. Det er besiktiget i kjøkkenbenken.

Skap med samlestopk er plassert over toalett i baderom og med avløp til rommet. Kursene er merket. Nytt i 2018.

Hovedstoppekran for leiligheten er plassert i kjøkkenbenken.

AVLØPSRØR:

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken.

VENTILASJON:

Boligen har mekanisk ventilasjon.

OPPVARMING:

Oppvarming fra felles anlegg i gården via vannbåren varme til radiatorer.

VARMT VANN:

Varmtvann fra felles anlegg i gården.

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap i trappegang med automatsikringer. Hovedbryter og 5 fordelingskurser. Anlegger er fra byggeåret.

BRANN:

Brannvarslere i leiligheten. Pulverapparat 6 kg fra 2021

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

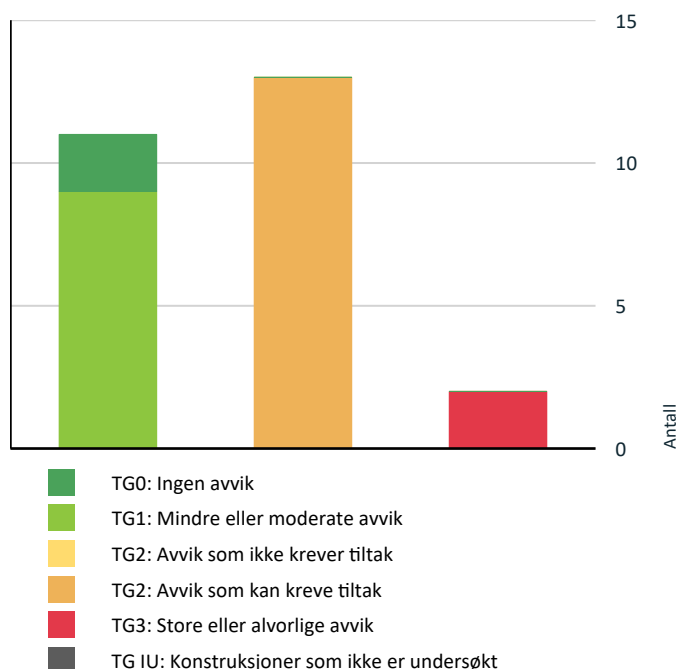
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger innhentet fra Saksinnsyn i kommunen

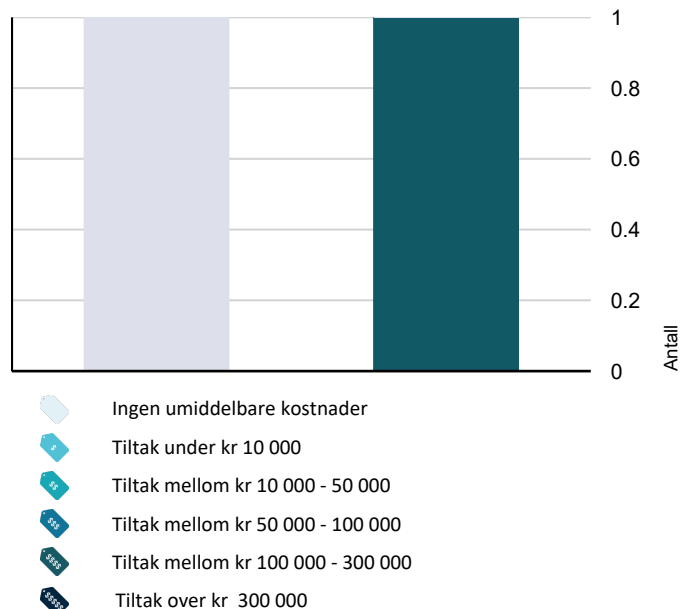
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1989

Kommentar

Tatt i bruk i følge Ambita, Infoland

Tilbygg / modernisering

2016	Sameiet	Ny papp på yttertak
2011	Leiligheten	Ny parkett i stuen
2018	Leiligheten	Nytt badrom

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer. Faren for punktering er til stede for eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikehold / utskifting av vinduer og karmen må påregnes

TG 2 Dører

Leiligheten har malt glatt inngangsdør.

Malt dør med isolerglass til balkong.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Det bemerkes at eldre dører har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av dører. Faren for punktering er til stede for vinduer i eldre dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikehold / utskifting av dører og karmen må påregnes

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til veranda fra stuen. 2 trinn opp fra stuen.

Verandaen er over to nivåer med 2 trinn mellom nivåene. Hoveddelen er rett ut for stuen og er overbygget. Nedsenket del ligger mot hjørnet og er overbygget.

Oppført i betong. Hardwood på hoveddelen. Malt betong på nedsenket del. På hoveddelen er det rekkverk i spekket og malt murstein med beslag på toppen og håndløper øverst i malt stål. På nedsenket del er det rekkverk av malt stål. Høyde på rekkverk er ca 96 og ca 92 cm. Areal ca 15 m²

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er lekkasje fra veranda i 2. etasje i overgangen mellom hoveddel og nedsenket del. Er malingsflass og fuktmerker i himlingen. Eier opplyser at skjøten er ett svakt punkt.

Malingsflass på gulvet nedre del.

Fukt og puss skader på rekkverk hoveddelen i hjørnet ved innfesting av håndløper.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktskader og lekkasjer må utbedres. Vil på sikt utvikle seg til større omfang og skader.



Nedre del veranda



Hoveddel veranda



Lekkasje fra veranda i 2. etasje



Skader på rekkverk

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULVER:

Fliser i entre, badertrom, toalettrom og vaskerom. Øvrige overflater har parkett

VEGGER:

Fliser i badertrom og toalettrom. Øvrige overflater er malt.

HIMLING:

Malte overflater.

TAKHØYDER:

Stuen ca 2,39 meter

Årstall: 1989

Kilde: Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

HELNINGSAVVIK:

Fra midt i stuen til dør lite soverom er det målt ca 18 mm høydeforskjell.

Fra dør veranda til dør hovedsoverom er det målt ca 8 mm høydeforskjell

Tilstandsrapport

Gjør oppmerksom på at målinger er foretatt tilfeldig steder i leiligheten.
Ved måling på andre steder i leiligheten, kan dette gi ett annet resultat på helningsavvik.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

Etter søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i ett område registrert som: "Moderat til lav aktsomhet".

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er pipe i stuen som er pusset og malt. Feieluke med plate på gulvet under luken.

Pipen er ikke kontrollert eller funksjonsprøvet under befaringen. Dette må utføres av egen fagmann
Tilstandgraden er gitt ut fra alder og visuell observasjon under befaringen.

Årstall: 1989

Kilde: Eier



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedsenket gulv i dusjen med sluk.

Det er målt 31 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved terskel.
Det er målt 17 mm høydeforskjell fra front av dusjnisen og til sluk
Det er målt 3 mm høydeforskjell fra bakvegg av dusjnisen og til sluk

Årstall: 2018

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Nedsenket gulv i dusjen med plastsluk.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plastsluk hvor klemringen og membran ikke er synlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør kontrolleres nærmere. Innhente dokumentasjon, hvis mulig

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet har fliser på gulv og vegger. Malt himling.

Innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. 2 hengslede glassvegger til dusjen. Spalte under toalett for varsling lekkasje fra sistene. Benk med folierte fronter og formstøpt benketopp og servant. Overskap med speildører. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen. Ventil i tak med avsug fra sentralt ventilasjonsanlegg.

Årstill: 2018

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk sentralt i gården

Årstill: 1989

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Det er under befaringen informert eier om hans utvidede ansvar ved at det ikke gjøres hulltagning.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i våtsonen. Ikke registrert avvik ved befaringen.

Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet.

Årstill: 1989

Kilde: Eier

2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderommet har fliser på gulv og malte vegger. Malt himling.

Plastsluk i gulvet uten synlig klemring eller membran.

Vaskerommet er innredet med 1 rustfri kum samt overskap med folierte fronter. Opplegg for vaskemaskin. varmekabler i gulvet.

Ventil i tak med avsug fra sentralt ventilasjonsanlegg.

Høyde fra topp flis ved døren og til topp sluk i dusjen er 2 mm, glatt gulv.

Årstill: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg og membran er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer / opplysninger på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

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

Anbefaler kontroll av egen fagmann

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Det er under befaringen informert eier om hans utvidede ansvar ved at det ikke gjøres hulltagning.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i våtsonen. Ikke registrert avvik ved befaringen.

Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet.

Baderommets konstruksjon er på grunn av alder en sikkerhetsrisiko.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering dels basert på alder. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnad er medtatt under punktet Generell

Anbefalt renovering og ombygning for å tilfredsstille dagens krav til våtrom

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Finert innredning med glatte folierte fronter. Takhøye overskap. Laminat benkeplate med 2 rustfrie nedfelte kummer. Fliser over benken. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryser. Elektrisk avtrekksvifte.

Inngang fra entre samt åpent mot spisestuen.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1989

Kilde: Eier



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og servant. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult sisterner. Finert benke med glatte folierte fronter og nedfelt servant. Downlights i himling. Ventil i tak med avsug fra sentralt ventilasjonsanlegg.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Undersøke nærmere med fagmann hvordan lekkasjevann fra sisterner blir synlig.

Lekkasje fra sisterner uten sikring / varslings kan gi fuktskade i konstruksjonen

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger til baderommet er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Innvendige vannledninger i kjøkken er kobber. Det er besiktiget i kjøkkenbenken.
Skap med samlestopk er plassert over toalett i baderom og med avløp til rommet. Kursene er merket. Nytt i 2018.
Hovedstoppekran for leiligheten er plassert i kjøkkenbenken.

Øvrige vannledninger til leiligheten er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Årstall: 1989

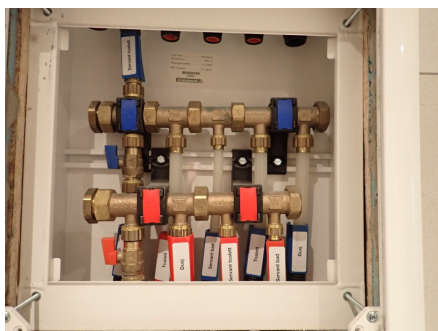
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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



Skap med samlestopk



Hovedstoppekran med kobber rør

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken.

Øvrige avløpsrør til leiligheten er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Årstell: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilasjonsfirma.

Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsanlegget må kontrolleres av egen fagmann.

TG 2 Varmesentral

Oppvarming fra felles anlegg i gården via vannbåren varme til radiatorer.

Årstell: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilasjonsfirma.

Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget for oppvarming må kontrolleres av egen fagmann.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvann fra felles anlegg i gården.

Årstell: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilasjonsfirma.

Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget for varmtvann må kontrolleres av egen fagmann.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i trappegang med automatsikringer. Hovedbryter og 5 fordelingskurser. Anlegger er fra byggeåret.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1989 Ved oppføring av bygningen

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

Ja

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

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Anlegg fra byggeåret. Det er ikke samsvar mellom kurser i skapet og kursfortegnelsen

Elanlegg med ukjent alder. Gjennomgang av sertifisert fagperson anbefales da det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon over anlegget.

Tilstandsrapport

ANLEGG NR. 1		ADVARSEL!	
TILKOBLET FASE		Klemmer og eller utrustningen utrusting for elektrisk sikkerhet eller tekniske utrusting Elektrisk utrusting har ikke til å anvende sikkerhet eller tekniske utrusting	
KURS NR.	KURSFORTEGNELSE	SIKRING AMPERE	LEDNING mm ²
1	KOFFYR	2x20	4g
2	OPPVASKMASKIN	2x16	2,5g
3	VASKEMASKIN	2x16	2,5g
4	KJØKKEN	2x16	2,5g
5	GANG - STUE - SOVEROM - Bal	2x16	2,5g
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			



TE 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarslere i leiligheten.
Pulverapparat 6 kg fra 2021

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Pulverapparat



Røykvarslere

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

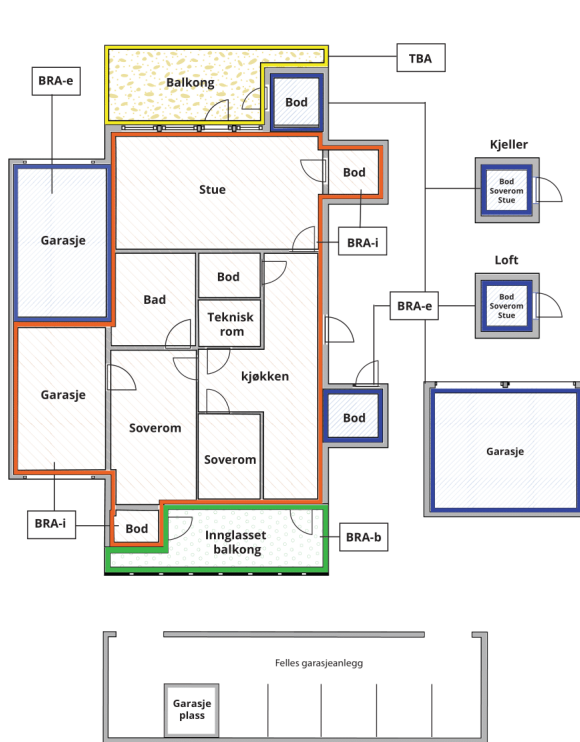
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	103			103	15
Underetasje		2		2	
Kjeller		7		7	
SUM	103	9			15
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Bad, Toalettrom, Soverom 1, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Vaskerom		
Underetasje		Bod	
Kjeller		2 Boder	

Kommentar

ÅPENT AREAL, TBA:
Balkong ved stuen, ca 15 m²

EKSTERNT BRUKSAREAL, BRA-e:
1 bod i underetasje, ca 1,7 m²
2 boder ved garasjer, ca 4,7 m² og ca 2,3 m²

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det tas ett spesifikt forbehold om seksjonens areal på grunn av mye vinkler i seksjonens yttervegger, ligger på ett hjørne. Oppmåling utføres på stedet ved bruk av en håndholdt laser og tomrestokk. Dette kan gi avvik i forhold til virkelig størrelse og arealet må ansees som ett ca areal. For nøyaktig arealmåling anbefales det laserscaning av leiligheten fra Romly AS, eller tilsvarende firma.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger innhentet fra Saksinnsyn i kommunen

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	103	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Willy Preintoft	Takstingeniør
	Trond Ørnholt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	32	7		18	4061.8 m ²	Norges Eiendommer, Ambita. Arealet gjelder hele tomten for sameiet / borettslaget	Ikke relevant

Adresse

Hoffsveien 65 E

Hjemmelshaver

Ørnholt Tone, Ørnholt Trond

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i boligstrøk med blokkbebyggelse ved Øvre Smestaddammen på Smestad.
Gode offentlige kommunikasjoner med buss og T-bane. Kort vei til nærbutikk. Parkering for en bil i garasje i kjelleren.

Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannledning via privat ledning fra boligen

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsledning via privat ledning fra boligen

Regulering

Bygeområde for boliger, S-2656, datert 22.03.1983

Om tomten

Tomt som er opparbeidet med plen, prydbusker og trær. Asfaltert adkomstvei og gårdsplass.

Bebyggelsen

Boligblokk som er tatt i bruk i 1989 og oppført i 4 etasjer samt underetasje og kjeller.
Oppdelt i 31 seksjoner fordelt på 4 oppganger. Seksjon nr. 1 er næring, øvrige er bolig.
Bygningen er organisert i sameiet Hoffsveien
Heis i bygningen mellom etasjene. Dørtelefon med portåpner.

Seksjon nr. 18 er beliggende som en endeleilighet i 1. etasje, lengst bort fra veien med vinduer på tre sider.
Inngang til oppgangen er i underetasjen. Mot adkomstveien ligger leiligheten som 2. etasje og mot hagen er den beliggende som 3. etasje.
Utgang til veranda fra stuen. Garasjeplass for 2 bil i fellesanlegg i kjelleren, nr. 18 og 19.
1 bod i underetasjen og to boder i kjeller, en ved hver garasjeplass. Lader for elektrisk bil på en parkeringsplass, nr. 18.
Innredet med Entre, 2 soverom, badetrom, toalettrom, vaskerom, kjøkken og stue.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	05.03.2025	Oversendt til eier / rekvirent	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2025	
2	13.05.2025	Endret tekst vedrørende beliggenhet
3	13.05.2025	Ingen endring

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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 tilleggsundersøkelser 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 slitasjegrad:** 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 rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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/personvernerklaering/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/NV6865>

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