

Tilstandsrapport

📍 Hoffsveien 61 A, 0377 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 32, bnr. 828

Andelsnummer 44

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 09.10.2024

Rapportdato: 23.10.2024

Oppdragsnr.: 12018-24162

Referansenummer: AB2004

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot

jan.nic@taksering.as

930 44 336



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

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.



Beskrivelse av eiendommen

Praktisk og lys leilighet med overbygget hellebelagt markterrasse og liten opparbeidet hage. Ingen vesentlige avvik er observert, ut over generell alder og normal bruksslitasje. Bygningen forøvrig er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Denne rapporten gjelder for boliger i andels-, aksjelag eller boligsameie hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og boligeier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor boligens yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun boligens innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Rapportens referansenivå er boligens oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens bygge regler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

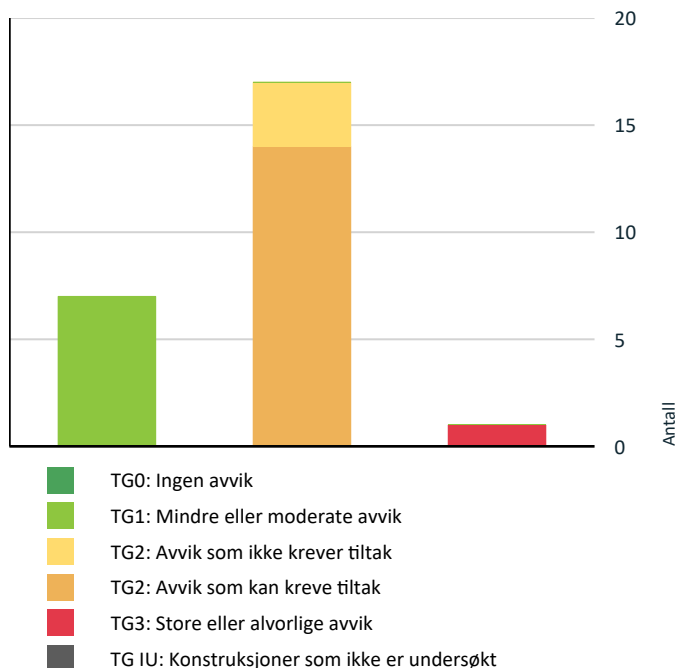
[Gå til side](#)

Leilighet

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

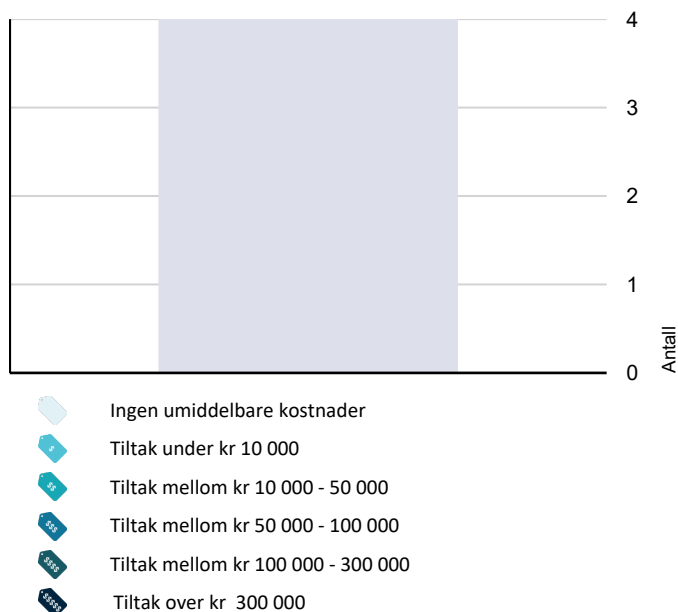
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglerne i

NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapporten er basert på gitte opplysninger av eier og vurdert ut fra forelagte opplysninger.

* Denne rapporten gjelder for boliger i andels-, aksjelag eller boligsameie hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Ved kjøp av eldre objekter må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskiller/dekke, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Forøvrig henvises det til rapportens enkelte punkter. Datidens byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at objektets standard, energioptimalisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

* Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet

Sammendrag av boligens tilstand

av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).


Dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også, så godt det lar seg gjøre, gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre visse rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad TG3.'

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 **Våtrom > Under etasje > dusjbad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


 **Innvendig > Overflater vegger og himlinger** [Gå til side](#)


 **Innvendig > Overflater gulv** [Gå til side](#)

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


 **Innvendig > Dører** [Gå til side](#)


 **Våtrom > Under etasje > dusjbad/wc > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Under etasje > dusjbad/wc > Gulvkonstruksjoner og fall** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Under etasje > dusjbad/wc > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Under etasje > dusjbad/wc > Varme** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Under etasje > dusjbad/wc > Vegger, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Under etasje > dusjbad/wc > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > Under etasje > kjøkken > Innredning** [Gå til side](#)


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


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

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Balkong/terrasse** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1986

Kommentar

Byggeåret er hentet fra Eiendomsregisteret.

Anvendelse

Borettslaget består av 46 andeler, hvorav 9 andeler i herværende bygning

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår 1985.

Isolerglass i stuen er skiftet i 2014.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.

Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen vinduer er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder, da vindusrammene og isolerglassenes normale brukstid/levetid som kan forventes er nådd. Moderne vinduer har mer solide tettelister mellom ramme og karm for å ta opp deformasjoner som kan oppstå i treprofilene og treverkets endringer ved bl.a. skiftende luftfuktighet. Moderne vindusrammer oppfyller også strengere krav til varmeisolasjon. Ved alder forvitrer tetningsdetaljene slik at vinduenes opprinnelige U-verdi reduseres.

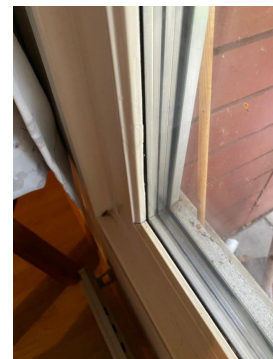
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Vinduer som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid/levetid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde disse under en viss oppsikt. Det betyr at straktiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak. Moderne produkter har vesentlig bedre energieffektivitet og isolasjonsevne.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Dører

Hovedinngangsdør med malte og glatte overflater og glassfelt.

Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år.

Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at straktiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG er satt på bakgrunn av dørens normale brukstid/levetid som kan forventes er nådd.

Moderne dører har mer solide tettelister mellom ramme og karm for å ta opp bl.a. støy/røyk. Moderne dørrammer/karmer oppfyller også strengere krav til varmeisolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Elementene/materialene har en brukstid/levetid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde disse under en viss oppsikt. Moderne produkter har vesentlig bedre energieffektivitet og isolasjonsevne.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkong/terrasse

Overbygget markterrasse på ca. 9m2. belagt med betongsten.

Bod på ca. 2m2.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert mindre ujevnheter i dekket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Opparbeidet og beplantet uteområde ca. 20m2. utenfor markterrasse er å anse som privat og tilhørende herværende andel. Det er iflg. eiers opplysninger ikke opplyst annet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater vegger og himlinger

Pussede veggoverflater belagt med tapeter/strie og ellers malte overflater.

Det er normalt at veggoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Pussede og malte betong himlinger.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at himlingsoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

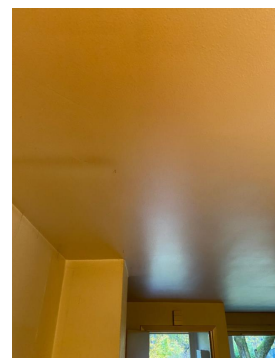
Samtlige overflater oppfyller sine tiltenkte funksjoner tatt alder i betraktning. Det bemerkes at overflater bærer preg av noe elde og slitasje.

TG av overflater er satt på bakgrunn av generell alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Leiligheten har gjennomgående behov for kosmetisk oppussing, fornyelse og vedlikehold.



TG 2 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Gjennomgående eikeparkett og gulvbelegg.

Normal tid før sliping/oljing av tregulv, parkettgulv, lakkerte gulv er 10-20 år.

Normal tid før utskifting av laminat-/gulvbelegg er 15-25 år.

Gulvoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper i gulv. Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

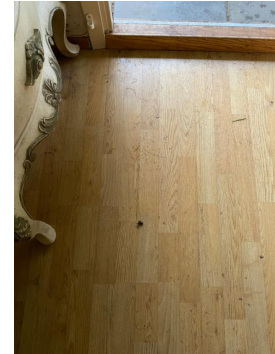
Samtlige overflater oppfyller sine tiltenkte funksjoner tatt alder i betraktning. Det bemerkes at overflater bærer preg av noe elde og slitasje.

TG av overflater er satt på bakgrunn av generell alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Leiligheten har gjennomgående behov for kosmetisk oppussing, fornyelse og vedlikehold.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i Leca/betongplank, forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Støpt betongsåle mot grunn. Det kan ved fjerning av parkettgulv/gulvbelegg oppdages svinnsprekker i betongdekket, hvilket ikke er unormalt, og som oppstår under tørking ved oppføring.

Etasjeskillere er ikke kontrollert, ut over betraktning av overliggende himlinger.

Det er foretatt kontroll av skjevheter mellom himlinger. Kontrollen er utført med krysslaser og det er ikke registrert nevneverdige avvik.

Det er foretatt kontroll av nivå- og høydeforskjeller, uten registrerte avvik på mer enn 5-8mm. gjennom de målte rom. Dette er å anse som normalt. Nivå- og høydeforskjeller er i hovedsak på bakgrunn av ujevnheter i parkettunderlag/parkettgulv da dette er lagt flytende.

Det kan i eldre bygninger oppleves noe trinnlyd.

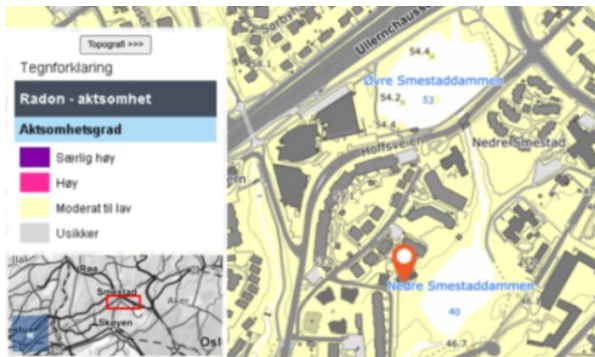
Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

TG 1 Radon

Det er utført radonforebyggende tiltak i boligen. Det er montert radonvifter (elektriske avtrekksvifter) i yttervegg på soverom og stue i 2016. Resultater fra videre målinger er ikke fremvist, men antas å ivaretas av borettslaget.

Det er ikke opplyst om det er utført måling av radon. Eiendommen ligger i ett område som av NVE betraktes som 'moderat til lav'.

Tilstandsrapport



Sprekker rundt røykrør bør kontrolleres/utbedres, for eventuelle lekkasjer.



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen ligger i underetasjen. Tre av boligende omstøtende vegger vender mot nabo og terreng. Det er ikke foretatt hulltaking i utforet vegg på våtrom. Det er foretatt søk med fuktindikator i åpne betongvegger bl.a. i bod ved kjøkken, uten nevneverdig utslag/avvik.

TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn med tilfredsstillende gnistfanger på gulv i stuen.

Tilstandsvurdering av ildstedets montering er ikke vurdert.
Tilstandsvurdering av pipestokker/pipeløp er ikke vurdert, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Tilstandsvurderinger av ildsted og pipestokker/pipeløp må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Det anbefales rutinemessig kontroll av dette. Ingen ytterligere vurderinger er utført da den bygningssakkyndige takstingeniør ikke har kompetanse på området.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker rundt røykrør i pipe.
Ingen gnistfanger under feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 Dører

Innvendige slagdører med malte glatte overflater.

Dører som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmen, dørhammer og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

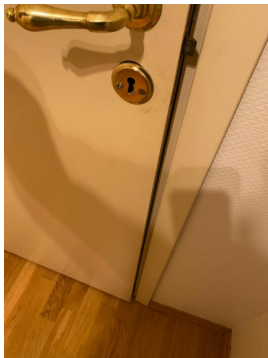
Dører tar i karm.

TG er satt på bakgrunn av generell alder og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dør bør justeres og vedlikeholdes.



Garderobeskap, skap og reoler

Klesheng i vindfang.

Frittstående garderobeskap med klesheng, hyller og glatte fronter på soverommet.

Det er normalt at garderobeskap og innredninger kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



VÅTROM

UNDER ETASJE > DUSJBAD/WC

Generell

Våtrommets hovedkonstruksjoner antas å være fra byggeår.

Våtrommet er senere overflateoppusset, trolig rundt 2005 iflg. tidligere salgsopplysninger. Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelser er ikke fremvist. Oppbygning av gulv, vegger og tak er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

UNDER ETASJE > DUSJBAD/WC

! TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Utforede våtromsplater.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-25 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

-

Pusset og malt himling.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert vesentlige avvik.

TG er satt på bakgrunn av at normal brukstid/levetid for våtrommet er nådd, og at dokumentasjon på utført arbeide ikke er fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Så vidt det kan observeres er pt. ingen symptomer på fukt eller funksjonssvekkelse.

Våtrommet bør på sikt renoveres.

UNDER ETASJE > DUSJBAD/WC

! TG 2 Gulvkonstruksjoner og fall

Støpt dekke. Dusj direkte på gulv i dusjhjørne med gulvmonteret skinne. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved dørterskel er kontrollert med krysslaser og vater.

Det er tilstrekkelig fall for lekkasjevann mot sluk. Nivå- og høydeforskjell er kontrollert med krysslaser.

Måling med krysslaser er dog gjort på utsiden av dusjhjørnet, da det er fast gulvramme til dusjhjørnet, og derfor ikke mulig å få en tilstrekkelig måling på utsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

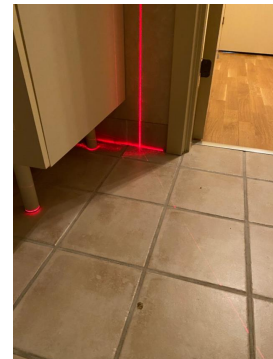
Dusjhjørne har tett bunnlist. Eventuelt lekkasjevann fra servant, toalett, vaskemaskin og bereder når derfor ikke frem til sluket.

Våtrommet er prosjektert med badekar. Det vil si at dersom dusjhjørnet/gulvlist fjernes, og det dusjes direkte på gulvet, vil det pga. slukets plassering renne vann under toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det må etableres spalte/åpning under gulvmontert bunnlist til dusjhjørnet for at lekkasjevann fra andre installasjoner skal nå frem til sluket.
Ved fjerning av dusjhjørne/gulvlist bør det dusjes i badekar eller lukket kabinett.



UNDER ETASJE > DUSJBAD/WC

! TG 2 Overflater Gulv

Flisbelagte gulvoverflater. Det antas å være etter flis-på-flis prinsippet, eller montering av betongdekke oppå allerede eksisterende gulvdekke.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-25 år.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert vesentlige avvik.

TG er satt på bakgrunn av at normal brukstid/levetid for våtrommet er nådd, og at dokumentasjon på utført arbeide ikke er fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Så vidt det kan observeres er pt. ingen symptomer på fukt eller funksjonssvekkelse.

Våtrommet bør på sikt renoveres.

UNDER ETASJE > DUSJBAD/WC

! TG 2 Varme

Elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet).
Veggmontert reflektorovn.

Normal levetid på varmekabler er 20-25 år.

Varmeelementer er av varierende alder/kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Varmekablene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke stadfestet hvor gammel reflektorovnen er, men på bakgrunn av når våtrommet er overflateoppusset så er mer en halvparten av normalt brukstid nådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



UNDER ETASJE > DUSJBAD/WC

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Åpent plastsluk i dusjhjørnet. Synlig vannlås, klemringsfunksjoner og tilfredsstillende membraner/vinylbelegg.

Normal tid før utskifting av membran og tettesjikt er 20-25 år.

Sluket, membran og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk, membran og tettesjikt er fra byggeår.

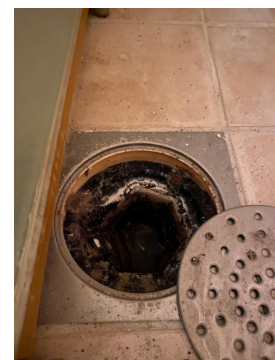
TG er satt på bakgrunn av at normal brukstid som kan forventes for våtrommet er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997, og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet brukstid/levetid. Rommet må påregnes renoveret.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDER ETASJE > DUSJBAD/WC

! TG 2 Vegger, membran og tettesjikt

Hovedkonstruksjonene av vegger på dusjbad/wc forventes å være av betongkonstruksjoner.

Normal tid før utskifting av membraner og tettesjikt er 20-25 år.

Vegger, membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert vesentlige avvik.

TG er satt på bakgrunn av at normal brukstid som kan forventet for våtrommet er medgått.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

UNDER ETASJE > DUSJBAD/WC

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjbad/wc er utstyrt og innredet med servantskap og veggskap med profilerte fronter, veggspil og overbelysning. Laminert servantplate og servant med 1-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Veggmontert elektrisk handkletørker. Opplegg vaskemaskin. Innebygget varmtvannsbereder.

Utstyr og innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at utstyr og innredninger kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder og bruksslitasje. Stedvis noe svell/fuktskader på innredning, og defekt overbelysning over innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering og vedlikehold av innredning er påkrevet.



UNDER ETASJE > DUSJBAD/WC

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i bygget med punktavsug via veggventil. Avsuget er kontrollert med papirark, og avtrekk er tilstrekkelig. Luftespalte under dørbblad for luftgjennomstrømning.



UNDER ETASJE > DUSJBAD/WC

Hulltaking tilliggende konstruksjon

Det er utført hulltaking i bakenforliggende konstruksjon ved dusjhjørnet. Det er ikke registrert fukt eller annet avvik i det kontrollerte området. Det bemerkes likevel at det grunnet våtrommets alder kan oppstå avvik. Det gjøres oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det bemerkes at det kan ha oppstått avvik i områder som ikke er eller kan kontrolleres og er derfor ikke oppdaget.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

UNDER ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Innredning

Kjøkkeninnredning med med benkestammer og veggstammer med glatte fronter. Benkeplater i tre. Malte strietapeter mellom benkestammer og veggstammer. Underbelysning. Nedfelt benkebeslag i rustfritt stål med avrenningsplate og 1-greps blandebatteri. Avsatt plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Praktisk U-format kjøkken med god skap- og benkeplass, og åpen løsning mot stue/spisestue.

Hvitevarer er ikke kontrollert/vurdert.

Det er normalt at kjøkkeninnredninger kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen synlig komfyrvakt.

Stedvis noe svell og bruksslitasje på innredning og fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av komfyrvakt iht. installasjonsnormen NEK 400 fra 2010.

Oppgradering og vedlikehold av innredning er påkrevet.



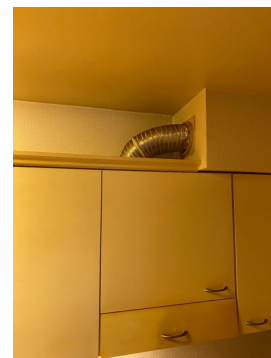
UNDER ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Integrert avtrekksventilator med direkte utsug via avtrekkskanal i bygget.

Avtrekket er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende. Avtrekkssystem synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i boligselskapet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Åpne fordelingsrør av plast/PEX og forkrommet kobber.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon

Felles vannrør i gården er ikke kontrollert. Tilstanden er ikke videre vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

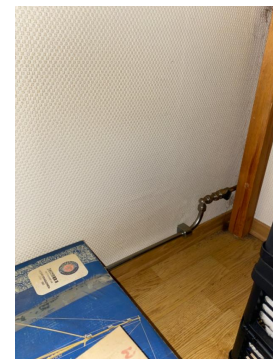
TG er satt på bakgrunn av at normal bruks/levetid for rørføringer er nådd. Det er ikke registrert montering av lekkasjevarsler/lekkasjesikring med automatiske stengeventiler, eller hovedstengeventil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasjesikring bør monteres. Det er ved befaring ikke behov for utbedringstiltak, ut i fra at anlegget fungerer tilfredsstillende i dag. Det er ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at det kan oppstå plutselig skader på eldre anlegg.

Overvåk tilstanden jevnlig. Ved utskifting/recovering må det påses at røranlegget dokumenteres av fagperson.



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør i plast. Rørføringer er kontrollert i benkeskap på kjøkken og våtrom.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon

Felles avløpsrør i gården er ikke kontrollert. Tilstanden er ikke videre vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at normal bruks/levetid for rørføringer er nådd.

Det er ved befaring ikke behov for utbedringstiltak, ut i fra at anlegget fungerer tilfredsstillende i dag. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at det kan oppstå plutselig skader på eldre anlegg.

Overvåk tilstanden jevnlig. Ved utskifting/renovering må det påses at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Utlufting/tilluft via vinduer, entrèdør og veggventiler. I tillegg er det montert radonvifter i yttervegger på soverom og stue.

Mekanisk ventilasjonssystem med avsug på kjøkken og våtrom. Funksjonstesting er utført og kontrollert og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet er ikke kontrollert, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder. Med mekanisk avtrekk menes avtrekk som suger luften ut av boligen. Dette skaper et undertrykk i boligen, og frisk luft suges inn gjennom tilluftventiler og utettheter i boligen. I mekanisk avtrekksventilasjon med vifte og kanaler er luftskiftet i boligen bedre kontrollert enn ved naturlig ventilasjon.

Til tross for strengere krav til luftesystemer har mekanisk avtrekk på generelt grunnlag fått TG1, da denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Merknad:

Det presiseres av ventiler på radonvifter jevnlig må renses.



TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Gulvmontert varmtvannsbereder på dusjbad/wc.

Normal levetid for varmtvannsberedere er ca. 20 år.

Merknad:

Det anbefales å montere lekkasjealarm under varmtvannsberederen med automatisk stengeventil for tilført vann da sluk er plassert innenfor gulvfast ramme til dusjhjørnet, og vann ikke når frem til sluket.



⚠ 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.

Skjult/åpent elektrisk spredernet. Sikringsskap med automatsikringer og digital strømmåler er plassert i vindfang. Sikringsskapet er oppgradert i 2012.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Den bygningssakkyndige har ikke løst eventuelle beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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.

2012 Sikringsskapet er oppgradert med nye automatsikringer i

2012.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales på generelt grunnlag at en autorisert elektriker utfører en elsjekk på eldre elektriske anlegg, og anlegg uten tilfredsstillende dokumentasjon/samsvarserklæring. Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde, og det gjøres derfor oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Den bygningssakkyndige har ikke fjernet/løst kapslinger/deksler i sikringsskapet. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport



! TG 1 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 bygnings sakkyndig 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.

Detektor/røykvarsler og brannslukningsapparat er registrert.

Det skal iflg. forskrift være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slukkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Brannslukningsutstyr skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste røykvarslere ved overtagelse. Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pilen står på grønt og forseilingen er intakt.

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?
Ukjent Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pilen står på grønt og forseilingen er intakt.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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 opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Under etasje	63	2		65	9
1. etasje		2		2	
SUM	63	4			9
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Under etasje	Vindfang, gang, dusjbad/wc, kjøkken, Stue/spisestue, soverom , Bod/kott		
1. etasje	Bod		

Kommentar

Alle areal er ca. mål og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele nærmeste kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Alle arealer er oppmålt med håndholdt lasermåler, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Andelen har markterrasse som inngår i TBA arealet. Terrassen er oppmålt til ca. 9m². Videre har andelen liten andel av privat hage foran boligen.

Andelen har ved befaring bruksrett til én terrassebod på ca. 2m². og én bod på kortsiden av bygget på ca. 2m². Bruksretten til boder kan av borettslaget endres i fremtiden, og selger/takstingeniøren kan derfor ikke holdes ansvarlig for senere endringer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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)
Leilighet	57	6

Kommentar

Leilighet

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom vil med tid utgå ifbm. de nye reglene for arealmåling.

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 volumberegninger 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 i herværende rapport.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2024	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Tine Borgen fremviste og ga opplysninger om boligen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	32	828	0	0	5537.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hoffsveien 61 A

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Stensjordet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
44/Stensjordet Borettslag	44	OBOS Eiendomsforvaltning AS - Tlf. 2286 5999	Thom Geir Borgen (Bo)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
44	70 000	17 698 31.12.2023	38 072 31.12.2023

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Praktisk og lys 2-roms leilighet med overbygget markterrasse. Eiendommen er beliggende tett ved Nedre Smestaddammen, i et trafikkstille og tilbaketrukket boligområde bestående av lavblokker og flermannsboliger. Gangavstand til Smestad med dagligvareforretning, legesenter og blomsterbutikk, ellers gangavstand til Hoff med dagligvareforretninger, kafe/spisesteder og et stort utvalg av servicetilbud. Umiddelbar nærhet til fine tur- og rekreasjonsområder rundt Nedre Smestaddammen, Smestaddammen og innover Mærradalen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Pent opparbeidet uteplass med plen og diverse prydbusker i tilknytning til markterrassen. Pent opparbeidet fellesområde rundt bebyggelsen med asfalterte gang- og kjøreveier. Felles tomt opparbeidet og beplantet med plener, prydbusker, trær og sittegrupper/lekeapparater.

Tinglyste/andre forhold

Månedlige felleskostnader opplyses å utgjøre kr. 3.589,-. Felleskostnadene er ikke spesifisert men inkl. bl.a. parkering, gårdsbestyrelse, komm. avgifter, forsikring, felles vedlikehold, vaktm.tjeneste og generell drift av boligselskapet.

Iht. borettslagets vedtekter/bestemmelser må kjøper være fylte 50 år.
Ingen mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld.

Parkering

Det medfølger én parkeringsplass på felles tomt til hver av leilighetene i bygget (i alt 9 boliger), ellers er det 2 gjesteparkeringsplasser.

12 andelseiere har betalt innskudd pålydende kr. 65.000,- for biloppstillingsplass, som Stensjordet Borettslag leier i garasjelaget til Smestaddammen Borettslag. Biloppstillingsplassen følger boligen ved salg. Borettslaget har også noen parkeringsplasser til utleie. Alle spørsmål vedrørende parkering stilles til styret.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6597147			
Kommentar Felles bygningsforsikring i regi av boligselskapet. Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Boliginformasjon om felleskostnader, andel formue/gjeld og forsikringsselskap	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	23.10.2024	Eiers egenerklæring om boligen. Boligen er en del av et dødsbo. Selger(e) har aldri bebodd boligen og har derfor begrenset kjennskap til denne.	Gjennomgått	3	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 insiden 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 fuktinnhold 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 slitasjegrاد: 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AB2004>

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