

# NORBYGATA 3, 0187 OSLO

Gnr: 230 Bnr: 418 Seksjon: 7

0301 Oslo kommune.

Andelsleilighet

## TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring: 07/08/2024

Utskriftsdato: 27/08/2024

Oppdragsnummer: 98004

Referansenr:



JOAKIM KOLLSHAUGEN

jk@takseringnorge.no

Uavhengig takstmann

## Rapporten

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Taksering Norge

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

## Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98004>

## Konklusjon tilstand

### **Bebyggelse**

Treroms andelsleilighet i boligblokk med en utebod på terrasse.

Leiligheten ligger i 1. etasje med terrasse.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

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

### **Referansenivå**

Bygningen er oppført i 1988, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

### **Standard**

Leilighet med normal standard, med slitasje og manglende vedlikehold i bad. Kostnader til oppgradering av bad bør påregnes.

### **Oppgraderinger i leiligheten**

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

2021:

- Ny kjøkkeninnredning
- Nye gulvoverflater i hele leiligheten.
- Malt alle rommene.
- Nye veggoverflater i stue.

### **Oppgraderinger i borettslaget**

*Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid:*

2023:

- Enkelte nye vinduer.

2017:

- Ny balkongdør.

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

### **Om vurderinger**

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

### **Tilstandsgrad 2:**

- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendig himling (Bad / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Etasjeskiller
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk anlegg

**Tilstandsgrad 3:**

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje) - *utbedring estimert til kr. 20 000 - 50 000,-*
- Innvendige dører - *utbedring estimert til kr. 1 000 - 5 000,-*
- Ventilasjon - *utbedring estimert til kr. 0 - 10 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 21 000 - 65 000,-



## Befaring og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

Kunde: Omashka Umar  
Takstmenn: Joakim Kollshaugen  
Befaring/tilstede: Eier: Omashka Umar & Umar Walid Hayat, Takstmann: Joakim Kollshaugen

---

### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

---

### Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 230 Bnr: 418 Seksjon: 7  
Eiet/festet: Eiet  
Areal: 1796.1 m<sup>2</sup>  
Eierbrøk seksjon: 79 / 7490  
Hjemmelshaver: Borettslaget Norbygata 3-9-13  
Adresse: Norbygata 3, 0187 OSLO

---

### Andelsleilighet

Selskap: Borettslaget Norbygata 3-9-13  
Organisasjonsnr: 947355694  
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Eier: Omashka Umar & Umar Walid Hayat  
Andelsnummer: 1

---

### Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	07/08/2024		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	27/08/2024		Eiers egenerklæring er mottatt pr. e-post.		
Ambita infoland	07/08/2024		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

---

## Bygninger på eiendommen

**Leilighet**Bygningsdata

Byggeår 1988

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
1. etasje	79	1	0	5
Sum bolig:	79	1	0	5
Sum BRA:	80			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom, Bod	Ekstern bod	

Kommentar arealInnvendig areal er oppmålt på stedet. P-rom: 76 m<sup>2</sup>. S-rom: 3 m<sup>2</sup>.

## Leilighet

---

### Felles bygningsdeler

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

#### Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

#### Innvendige bygningsdeler:

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

### Generelle opplysninger

Beskrivelse: Kjøkken skal etter gjeldende forskrifter ha vindu som skal kunne åpnes mot det fri, i tillegg til at vinduet skal gi tilstrekkelig dagslys i rommet. Krav til dagslys kan verifiseres ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. I dette tilfelle er rommets dagslysflate < 10%. Forskriftskrav er derfor ikke oppfylt fullt ut.

---

### Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

#### *Ordrett fra forskriften:*

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

#### Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ifølge eier ikke utført endringer eller oppgraderingsarbeider med dokumentasjonskrav de siste fem år, og det er derfor ikke aktuelt med dokumentasjon.

---

### Vinduer og dører

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

#### Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

---

#### Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1988.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer.

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

TG: 2

---

### Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2017.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

### Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering:

Entrédør er av eldre dato.  
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

### Innvendige dører

Beskrivelse: Eldre finerte dør i presset papp.

Tilstandsvurdering:

Det er observert skader i dørblad og karm.

Tg 2 er gitt på grunn av alder, normal slitasje og nevnte forhold.

TG: 2

### Innvendige dører

Beskrivelse: Eldre finert dør i presset papp til bad.

Tilstandsvurdering:

Det er observert misfarging på terskel og nedre del av lister. Dette kan se ut som svertesopp.

Det er generelt stor slitasje på dørblad og karm.

TG 3 er gitt etter nevnte forhold. Det anbefales å bytte dørkarm, dørblad og lister.

Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

TG: 3

**Utbedringskostnad:**

kr. 1 000-5 000,-

### Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

### Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i komposittmateriale. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredning fra 2021.

Tilstandsvurdering:

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

Det er observert løst håndtak, svelleskader, skader og generell høy slitasje og dårlig vedlikehold av innredningen i forhold til alder.

Tg 2 er gitt etter nevnte forhold.

TG: 2

### Innvendige overflater

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

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



### Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater i entré/gang, stue og kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

### Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat i soverom.

Tilstandsvurdering: Det er observert svelling i skjøter og enkelte skjøter har glidd fra hverandre.

Tg 2 er gitt etter nevnte forhold.

TG: 2

### Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Overflatene bærer preg av noe ufagmessig utførelse og enkelte skader.

TG: 1

### Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.  
Himlingshøyde ca. 2,57 m målt i entré/gang.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

### Etasjeskiller

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

### Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.  
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 13 mm i stue og 11 mm i soverom.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.

TG: 2

### Balkonger, terrasser, og lignende

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

### Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Sørvestvendt terrasse i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 5 m<sup>2</sup>.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.

TG: 1

### Diverse utstyr og bygningsdeler

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

### Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørgarderobe med glassfronter.  
Garderobeskap med speil- og glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

### Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

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

### Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 110 liter, produsert i 2021, montert i benkeskap på kjøkken.

Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper og derfor gitt TG 2.

TG: 2

### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.  
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.  
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann til kjøkken er lokalisert under kum i benkeskap i kjøkken.  
Hovedstoppekran er lokalisert i luke i bad.

Tilstandsvurdering: Det er registrert treg avrenning fra kjøkkenkum.

Hovedstoppekran i luke i bad er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting.

Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

Tg 2 er gitt etter nevnte forhold.

TG: 2

### Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.

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

TG: 1

### Ventilasjon

Beskrivelse:	Spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekksanlegg fra bad og kjøkken med friskluftventiler i oppholdsrom.  Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.  Det mangler luftespalte under dør.  Avtrekkventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Avtrekk fungerer ikke og bør kontrolleres av fagperson.  TG3 er gitt på grunn av defekt avtrekksvifte.  Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.
<b>Utbedringskostnad:</b>	kr. 0-10 000,-

TG: 3

### Elektrisk anlegg

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

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

### Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.  Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med skrusikringer, montert i felles gang.  Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anleggets alder er ukjent. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering:	Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.  Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

TG: 2

### Våtrom - Bad/vaskerom

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

### Generelle opplysninger - Bad

Beskrivelse:	Badet er ifølge eier av ukjent alder. Dokumentasjon er ikke fremvist.  Badet bærer preg av dårlig vedlikehold.
--------------	---

### Overflater på innvendige gulv - Bad

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert motfall på deler av gulvet og fall mot dør, dette medfører risiko for vannansamling og at vann renner ut av våtrommet.  Det er registrert misfargede fuger.  TG 3 er gitt etter nevnt forhold.  Kostnadsestimatet er basert på utskifting av skadede deler, samt oppbygging til samme standard som tidligere. Eventuelle følgeskader eller skader på underliggende bygningsdeler er ikke tatt med i kostnadsestimatet.  Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.  Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.
<b>Utbedringskostnad:</b>	kr. 20 000-50 000,-

TG: 3

### Overflater på innvendige vegger - Bad

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Veggene bærer vesentlig preg av slitasje og etterhengende vedlikehold.  Det er registrert misfargede fliser og fuger på hele badet, spesielt i dusjsone. Fuktindikator er anvendt og det er påvist fukt utover normale verdier.  Nevnte forhold kan være tegn på stor fuktpåkjenning og lite uttørking.  Det kan ikke konstateres fuktskader eller angrep av biologiske skadegjørere, og det er dermed vurdert til tilstandsgrad 2 etter nevnte forhold.  Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

### Overflater på innvendig himling - Bad

Beskrivelse:	Himlingsplater.
Tilstandsvurdering:	Det er observert misfarging/skjolder og dråper på himlingsplatene.  Tg 2 er gitt etter nevnte forhold.

TG: 2

### Fast inventar, generelt - Bad

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter.
Tilstandsvurdering:	Innredningen har fuktskader/svelling og misfarging.  Tg 2 er gitt etter nevnt forhold.

TG: 2

### Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad

Beskrivelse:	Dusj i badekar, servant veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Utstyret bærer preg av dårlig vedlikehold og ufagmessig fuging i tilknytning til utstyret.  Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid, slitasje og nevnte forhold.

TG: 2

### Elektrisk oppvarming - Bad

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

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

Den elektriske gulvvarmen er av ukjent alder og derfor ikke vurdert.

TG: IU

---

### Hulltaking - Bad

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Det anbefales å gjøre videre undersøkelser for å avdekke om det eventuelt kan være feil på vannnett sjikt.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

## Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsgrader:

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

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

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

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

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

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

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

**Areal:**

NS 3940:2012

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

NS 3940:2023

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

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

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

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

Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

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

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

**Erfaring- og kompetansekrav:**

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

**Gyldighet:**

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

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