

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Åsaveien 17, 0364 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 215, bnr. 183, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 21.01.2025

Rapportdato: 24.01.2025

Oppdragsnr.: 10908-1301

Referansenummer: JH1722

Autorisert foretak: Murmester Willy Preintoft AS

Sertifisert Takstingeniør: Willy Preintoft

Vår ref:



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.

Murmester Willy Preintoft AS

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



Rapportansvarlig

Willy Preintoft

Uavhengig Takstingeniør

willy@akertakst.no

901 50 569



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en 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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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

Bygård som er tatt i bruk i 1903 med 5 etasjer samt kjeller og innredet loft.

Fasadene ble renoveret i 2022 / 2023

Leiligheten er beliggende i 3. etasje og er gjennomgående fra Åsaveien og til gårdsplassen.

Oppgradert på overflater, skaper, nye panelovner, ny varmtvannsbereder og elektrisk anlegg i 2022

Innredet med Entre, bod, 2 soverom, badrom, kjøkken, gang, stue og spisestue.

Utgang til balkong fra spisestuen.

Dørtelefon med portåpner.

Leiligheten disponerer en bod i baktrapp, 2 boder i kjeller samt ett skap i kjelleren.

Fremstår som lys og åpen med store oppholdsrom mot gaten
Nytt badrom i 2014. Øvrige overflater og innredninger samt elektrisk anlegg ble oppgradert / byttet i 2022 / 2023.

Eier opplyser:

Installert ny 120 liters varmtvannsbereder med Aquastopp og lekkasjekasse september 2022. Nytt blandebatteri og oppvaskmaskin koblet opp samt Aquastopp installert i kjøkken september 2022. Montert ny kjøkkeninnredning fra KVIKK med nye hvitevarer. Nye garderobeskap i soverom og entre. Malt alle overflater, vegger og himlinger i leiligheten. Slipt og lakkert gulv i alle rom. Montert elektrisk solavskjerming på begge soverom. Nytt elektrisk anlegga i hele leiligheten ferdigstilt i 2023 med dimmere og stikkontakter. Komfyrvakt på kjøkken. Nye Mill wifi-styrte panelovner i stuen, spisestuen, soverom og kjøkken. Revet tidligere peis i stuen og montert ny i 2023. Montert ny termostat på badrommet

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1903

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BYGNINGEN:

Bygård som er oppført i 4 etasjer samt kjeller og innredet loft.

Yttertak i trekonstruksjon som er tekket med antatt papp.

Yttervegger i murkonstruksjon som er pusset og malt utvendig.

Trebjelkelag i etasjeskiller. Støpt gulv i kjelleren. Gråstein og murstein i grunnmuren.

LEILIGHETEN:

VINDUER:

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass

DØRER:

To-fløyet malt hovedinngangsdør med frostet glass. Brannklassifisert B30. Ny i 2017 / 2018

Malt dør til baktrappen.

Malt dør med isolerglass til balkong. Ny i 1996

BALKONG:

Balkong med utgang fra spisestuen. Vender mot Åsaveien.

Oppført i betong og med fliser på gulvet. Originalt smijerns rekkverk fra byggeåret. Høyde på rekkverk er 90 cm og åpninger i rekkverket er større en 10 cm

INNSENDIG

[Gå til side](#)

GULV:

Fliser i badrom. Øvrige overflater har parkett.

HELNINGSAVVIK: :

Fra kjøkken og gjennom til stuevegg er det målt ca 2 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

I kjøkken er det målt 10 mm gjennom rommet fra innredning til åpning spisestuen

VEGGER:

Fliser i badrom. Tapet i spisestuen. Øvrige vegger er malt

HIMLINGER:

Malte overflater.

TAKHØYDER:

Spisestuen ca 3,19 meter

Stuen 3,2 meter

Kjøkken ca 3,19 meter

RADON:

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har pipeløp mellom stuen og spisestuen, hvor det er tilknyttet to frittstående peiser. Pipen er fra byggeåret og oppført i murstein som er pusset og malt.
Peis i stuen, montert i 2023. Frittstående med glassplate på gulvet
Peis i stuen. Frittstående med ubrennbar plate på gulvet

ROM UNDER TERRENG:

Til orientering, ikke del av tilstandsregistreringen.:

Registrert saltutslag, frostspreng av murstein samt noe løs og nedramlet puss på gulv og vegger i kjelleren.

I en bod disponeres av seksjon 12, er grunnmuren utlektet og panelt. her er det fukt og råteskader i panelen.

Eier opplyser:

Noe innslag av vann i kjelleren under flom i august 2024. Utbedret av styret gjennom forsikringen

INNVENDIGE DØRER:

Malt profilerte dører innvendig.

To-fløyet dør mellom entre og stue, samt, samt mellom stuen og spisestuen.

FAST INNVENTAR:

Faste malte skap i entre og hovedsoverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdigattest og beskrivelse av arbeidet fra utførende entreprenør datert 20.11.2014

Fliser på gulv og vegger. Himling er malt. Det er plastsluk. Det er synlig en grå membran under klemring i sluket. Type, leggemåte og dokumentasjon er ikke fremlagt.

Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Finert benk med folierte fronter og formstøpt benketopp og servant. Speile over benken med integrert lys. Nedsenket dussgulv med sluk, glassvegg og dør. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Varmekabler i gulvet. Elektrisk avtrekksvifte. Luke med stoppekran for kaldt vann. Skap med samlestock for vann. Varmtvannsbereider plassert i skap over vaskemaskinen, inngang fra soverom. Dør med utgang til baktrappen.

Hulltagning er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Våtsoner i dusje vender mot baktrappen og nabogården. Hulltagning kan kun utføres ved siden av inngangsdøren samt i soverom nisje for vaskemaskin. Det vurderes som lite hensiktsmessig å foreta hulltagning i disse områdene da dette er områder som ikke blir utsatt for vann.

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

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

[Gå til side](#)

KJØKKEN

KVIK innredning fra 2022. Finert med folierte glatte fronter. Kompositt benkeplater samt på vegg over benken. Frittstående stor arbeidsøy med

spiseplasser. Integreerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp og integrert avtrekksvifte, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser samt

ett vinskaf. 1 svart kum nedfelt i benken. Romslig innredning med dels åpen løsning til spisestuen. Inngang fra spisestuen og gang. Montert komfyrvakt over koketoppen og Aquastopp i benken under oppvaskmaskin.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

VANNRØR:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Plassert i vegg ved vaskemaskin.

Rørskapet er plassert i badet. Avløp fra skapet med drenshull som leder vannet ut på baderomsgulvet, og ledes til sluk i dusjen.

I samme vegg er det plassert luke med stoppekran for kaldt vann.

Stoppekran for varmtvann er plassert på varmtvannsberederen beliggende i ett skap over vaskemaskinen. Har påmontert Aquastopp og lekkasjekasse.

AVLØPSRØR:

Det er avløpsrør av plast.

VENTILASJON:

Boligen har naturlig ventilasjon.

OPPVARMING:

Nye Mill wifi-styrte panelovner i stuen, spisestuen, soverom og kjøkken.

VARMT VANN:

Installert ny 120 liters varmtvannsbereder med Aquastopp og lekkasjekasse september 2022. Ligger i ett skap over vaskemaskinen og har adkomst fra hovedsoverom via en luke.

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskapet er plassert på vegg i baktrappen. Automatsikringer.

Nytt elektrisk anlegg i leiligheten ferdigstilt i 2023 med dimmere og stikkontakter

Foreligger dokumentasjon og samsvarserklæring fra Rett Elektro AS
Foretatt kontroll av Elvia den 17.02.2023, saken er avsluttet.

BRANN:

Det er montert røkvarsler i leiligheten.
Pulverapparat 6 kg

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

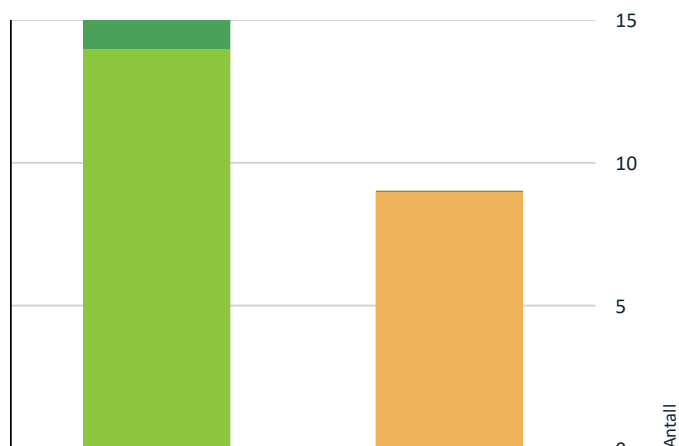
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjøkken er flyttet ut i ett tidligere soverom mot gaten
Baderommet er utvidet inn i gang og tidligere kjøkken, nå soverom

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1903

Kommentar
Tatt i bruk i følge Ambita, Infoland

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering seksjon 12	Installert ny 120 liters varmtvannsbereder med Aquastopp og lekkasjekasse september 2022. Nytt blandebatteri og oppvaskmaskin koblet opp samt Aquastopp installert i kjøkken september 2022. Montert ny kjøkkeninnredning fra KVIKK med nye hvitevarer. Nye garderobeskap i soverom og entre. Malt alle overflater, vegger og himlinger i leiligheten. Slipt og lakkert gulv i alle rom. Montert elektrisk solavskjerming på begge soverom.
2023	Modernisering seksjon 12	Nytt elektrisk anlegga i hele leiligheten ferdigstilt i 2023 med dimmere og stikkontakter. Komfyrvakt på kjøkken. Nye Mill wifi-styrte panelovner i stuen, spisestuen, soverom og kjøkken. Revet tidligere peis i stuen og montert ny i 2023.
2024	Modernisering seksjon 12	Montert ny termostat på baderommet
2023	Modernisering i sameiet	Fullstendig renovering av fasaden og balkonger i regi av sameiet i 2023

UTVENDIG

Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1996

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er delaminering av enkelte vindusglass.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.



Delaminering av vindusglass

Dører

To-fløyet malt hovedinngangsdør med frosted glass. Brannklassifisert B30. Ny i 2017 / 2018
Malt dør til baktrappen.

Malt dør med isolerglass til balkong. Ny i 1996

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er delaminering av vindusglass i balkongdøren

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra spisestuen. Vender mot Åsaveien.

Oppført i betong og med fliser på gulvet. Originalt smijerns rekkverk fra byggeåret. Høyde på rekkverk er 90 cm og åpninger i rekkverket er større en 10 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Dagens krav til åpninger i ett rekkverk er maks 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULVER:

Fliser i baderom. Øvrige overflater har parkett.

VEGGER:

Fliser i baderom. Tapet i spisestuen. Øvrige vegger er malt.

HIMLING:

Malte overflater.

TAKHØYDER:

Spisestuen ca 3,19 meter

Stuen 3,2 meter

Kjøkken ca 3,19 meter

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv i kjelleren.

HELNINGSAVVIK:

Fra kjøkken og gjennom til stuevegg er det målt ca 4 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

I kjøkken er det målt 10 mm gjennom rommet fra innredning til åpning spisestuen

I spisestuen er det målt 5 mm fra dør kjøkken til dør stuen.

Gjør oppmerksom på at målinger er foretatt tilfeldig steder i leiligheten.

Ved måling på andre steder i leiligheten, kan dette gi ett annet resultat på helningsavvik.

Årstall: 1903

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

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

Årstall: 1903

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG1 Pipe og ildsted

Leiligheten har pipeløp mellom stuen og spisestuen, hvor det er tilknyttet to frittstående peiser. Pipen er fra byggeåret og oppført i murstein som er pusset og malt.

Peis i stuen, montert i 2023. Frittstående med glassplate på gulvet

Peis i stuen. Frittstående med ubrennbar plate på gulvet

Ildsteder og pipe er ikke kontrollert eller funksjonsprøvet under befaringen. Dette må utføres av egen fagmann



Peis i stuen



Peis i spisestuen

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Til orientering, ikke del av tilstandsregistreringen.:

Registrert saltutslag, frostspreng av murstein samt noe løs og nedramlet puss på gulv og vegger i kjelleren.

I en bod disponeres av seksjon 12, er grunnmuren utlektet og panelt. her er det fukt og råteskader i panelen.

Eier opplyser:

Noe innslag av vann i kjelleren under flom i august 2024. Utbedret av styret gjennom forsikringen

TG1 Innvendige dører

Malt profilerte dører innvendig.

To-fløyet dør mellom entre og stue, samt, samt mellom stuen og spisestuen.

TG1 Andre innvendige forhold

Faste malte skap i entre og hovedsoverom.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ferdigattest og beskrivelse av arbeidet fra utførende entreprenør datert 20.11.2014

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Dør til baktrapp er plassert i våtsonen. Ved siden av dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Nedsenket gulv i dusjen med sluk.

Det er målt 44 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved terskel.

Det er målt 15 mm høydeforskjell fra front av dusjnisen og til sluk

Det er målt 18 mm høydeforskjell fra bakvegg av dusjnisen og til sluk

Målte høydeforskjeller tilfredsstillende gjeldende regler.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Det er synlig en grå membran under klemring i sluket

Opplyst fra utførende Mo-Tekk:

Membran type PCI Lastogum er lagt på gulv og vegger i tillegg til Wedi membranplater. Forsterkninger med fiberduk er lagt i alle våtsoner og membranen er lagt i overgang til sluk og er trukket opp bak terskellist. Alt i henhold til gjeldende forskrifter.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Gulv i dusjen



Sluk i dusjen

3. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult systerne. Finert benk med folierte fronter og formstøpt benketopp og servant. Speile over benken med integrert lys. Nedsenket dussjgulv med sluk, glassvegg og dør. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmekabler i gulvet. Elektrisk avtrekksvifte. Luke med stoppekran for kaldt vann. Skap med samlestock for vann. Varmtvannsbereder plassert i skap over vaskemaskinen, inngang fra soverom. Dør med utgang til baktrappen. Varmekabler i gulvet. Downlights i himling.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke påvist / dokumentert tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Dokumentasjon bør fremskaffes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undersøke nærmere med fagmann hvordan lekkasjevann fra systerne er løst og blir synlig. Lekkasje fra systerne uten sikring / varsling kan gi fuktskade i konstruksjonen utenfor baderommet.



Baderommet



Baderommet



Baderommet

3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte. Spalte under døren for tilluft.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Våtsoner i dusje vender mot baktrappen og nabogården. Hulltagning kan kun utføres ved siden av inngangsdøren samt i soverom nisje for vaskemaskin. Det vurderes som lite hensiktsmessig å foreta hulltagning i disse områdene da dette er områder som ikke blir utsatt for vann.

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

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

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

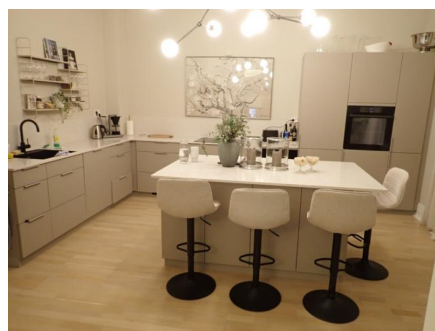
3. ETASJE > KJØKKEN

TG1 Overflater og innredning

KVIK innredning fra 2022. Finert med folierte glatte fronter. Kompositt benkeplater samt på vegg over benken. Frittstående stor arbeidsøy med spiseplasser. Integreerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp og integrert avtrekksvifte, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser samt ett vinskap. 1 svart kum nedfelt i benken. Romslig innredning med dels åpen løsning til spisestuen. Inngang fra spisestuen og gang. Montert komfyrvakt over koketoppen og Aquastopp i benken under oppvaskmaskin.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



3. ETASJE > KJØKKEN

TG2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Tilstandsrapport



Avtrekksviften er integrert i keramisk topp

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Plassert i vegg ved vaskemaskin.

Rørskapet er plassert i baderommet. Avløp fra skapet med drenshull som leder vannet ut på baderomsgulvet, og ledes til sluk i dusjen.

I samme vegg er det plassert luke med stoppekran for kaldt vann.

Stoppekran for varmtvann er plassert på varmtvannsberederen beliggende i ett skap over vaskemaskinen. Har påmontert Aquastopp og lekkasjekasse.

Øvrige vannledninger til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.

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

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør i samlestokken er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

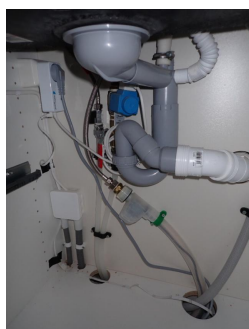
Anbefaler merking av rør i samlestok.



Aquastopp på berederen



Skap med samlestok i baderom



Aquastopp i kjøkkenbenken



Stoppekran for kaldt vann i baderom

Tilstandsrapport

TE1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Øvrige avløpsrør til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.

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

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TE1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 1903

Kilde: Produksjonsår på produkt

TE1 Varmesentral

Nye Mill wifi-styrte panelovner i stuen, spisestuen, soverom og kjøkken.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TE1 Varmtvannstank

Installert ny 120 liters varmtvannsbereider med Aquastopp og lekkasjekasse september 2022. Ligger i ett skap over vaskemaskinen og har adkomst fra hovedsoverom via en luke.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TE1 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 bygnings sakkyndig 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.

Sikringsskapet er plassert på vegg i baktrappen. Automatsikringer.
Nytt elektrisk anlegg i leiligheten ferdigstilt i 2023 med dimmere og stikkontakter
Foreligger dokumentasjon og samsvarserklæring fra Rett Elektro AS
Foretatt kontroll av Elvia den 17.02.2023, saken er avsluttet.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Arbeidsbeskrivelse fra samsvarserklæringen:

Stue : dimmer , tak lampe , 4 x dobbelt stikk , media panel med 8 uttak ; Spisestue: dimmer , tak lampe, 4 x dobbelt stikk : Sove 1 : dimmer , tak lampe , 4 x dobbelt stikk; sove 2 : dimmer , tak lampe, 2 x dobbelt stikk : Kjøkken : 2 x dimmer , 3 x tak lampe, 6 x dobbelt stikk , stikk for stekeovn , stikk for kjøleskap , stikk for fryser, komfyrvakt, stikk for oppvaskmaskin , enkelt stikk, stikk for vineskap ; Gang : dimmer, tak lampe, dobbelt stikk; Bod : bryter, tak lampe, dobbelt stikk; Sikringskap : overspeningsvern , 1 x jordfeilautomat 25A , 8 x jordfeilautomat 16 A, 2 x

Tilstandsrapport

jordfeilautomat 10 A

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Nei



Kursfortegnelse



Sikringsskap

TE 0 Branntekniske forhold

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

Det er montert røkvarsler i leiligheten.

Pulverapparat 6 kg

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røkvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røkvarslere?

Nei



Pulverapparat

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 sprenge seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	123			123	3
Kjeller		8		8	
SUM	123	8			3
SUM BRA	131				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré , Bod , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken , Stue , Spisestue , Gang		
Kjeller		3 boder i kjelleren	

Kommentar

ÅPENT AREAL, TBA:
Balkong mot gaten

EKSTERNT BRUKSAREAL, BRA-e:
3 boder i kjeller, ca 2 og 4 m² samt ett skap på ca 0,6 m²
1 bod i baktrapp, ca 1 m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Kjøkken er flyttet ut i ett tidligere soverom mot gaten
Baderommet er utvidet inn i gang og tidligere kjøkken, nå soverom

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Utført arbeider i 2022 / 2023

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	122	1

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Innvendig bod er S-areal

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2025	Willy Preintoft	Takstingeniør
	Aina Mee Myhre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	183		12	665 m ²	Norges Eiendommer, Ambita. Arealet gjelder hele tomten for sameiet / borettslaget	Ikke relevant

Adresse

Åsaveien 17

Hjemmelshaver

Myhre Aina Mee

Boligselskap

Sameiet Kirkeveien 77

Eierandel

138 / 1998

Forretningsfører

Nor Forvaltning AS

Organisasjonsnr

983608442

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende på Majorstuen på hjørnet av Åsaveien og Kirkeveien. Gode offentlige kommunikea joner i Området. Normal sentrumstrafikk i området, Kirkeveien er en gjennomfartsåre i bydelen. Kort vei til nærbutikk samt gangavstand til Bogstadveien med stort utvalg av butikker og spisesteder. Normal gateparkering i området etter gjeldende regler.

Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannledning via privat ledning fra boligen

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsledning via privat ledning fra boligen

Regulering

Bygeområde for boliger, S-2255, datert 28.07.1977
Endret, ny, S2937, datert 01.10.1987

Om tomten

Flat hjørnetomt med opparbeidet gårdsplass.

Bebyggelsen

Bygård som er tatt i bruk i 1903 med 5 etasjer samt kjeller og innredet loft. Fasadene ble renoveret i 2022 / 2023

Leiligheten er beliggende i 3. etasje og er gjennomgående fra Åsaveien og til gårdsplassen. Oppgradert på overflater, skaper, nye panelovner, ny varmtvannsbereder og elektrisk anlegg i 2022

Innredet med Entre, bod, 2 soverom, badetrom, kjøkken, gang, stue og spisestue. Utgang til balkong fra spisestuen. Dørtelefon med portåpner. Leiligheten disponerer en bod i baktrapp, 2 boder i kjeller samt ett skap i kjelleren.

Fremstår som lys og åpen med store oppholdsrom mot gaten
Nytt badetrom i 2014. Øvrige overflater og innredninger samt elektrisk anlegg ble oppgradert / byttet i 2022 / 2023.

Eier opplyser:

Installert ny 120 liters varmtvannsbereder med Aquastopp og lekkasjekasse september 2022. Nytt blandebatteri og oppvaskmaskin koblet opp samt Aquastopp installert i kjøkken september 2022. Montert ny kjøkkeninnredning fra KVIKK med nye hvitevarer. Nye garderobeskap i soverom og entre. Malt alle overflater, vegger og himlinger i leiligheten. Slipt og lakkert gulv i alle rom. Montert elektrisk solavskjerming på begge soverom. Nytt elektrisk anlegga i hele leiligheten ferdigstilt i 2023 med dimmere og stikkontakter. Komfyrvakt på kjøkken. Nye Mill wifi-styrte panelovner i stuen, spisestuen, soverom og kjøkken. Revet tidligere peis i stuen og montert ny i 2023. Montert ny termostat på baderommet

Forsikring

Selskap

Gjensidige

Avtalenr

77674543

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Polisen er ikke kontrollert, gjelder hele sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier / eiere	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	17.01.2025	Oversendt til eier / rekvisit	Gjennomgått		Nei
Sluttkontroll elektrisk anlegg	24.11.2022	Fremlagt av eier	Fremvist		Nei
Risikovurdering elektrisk anlegg	22.08.2022	Fremlagt av eier	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring elektrisk anlegg, del 1	07.09.2022	Fremlagt av eier	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring elektrisk anlegg, del 2	24.11.2022	Fremlagt av eier	Fremvist		Nei
Elvia, kontroll av elektrisk anlegg	17.02.2023	Avsluttet tilsynssak	Fremvist		Nei
Diverse regninger for utførte arbeider		Power, Gregor Bygg AS, VVS Spesialisten, Fiskebensparkett AS, Rett Elektro AS, Pussmester AS	Fremvist		Nei
Seksjonering	19.09.1974	Fremlagt av eiendomsmegler	Fremvist		Nei
Tidligere takst		Fidens AS, Mathis Brandshaug	Fremvist		Nei
Prospekt	01.06.2022	Nordvik Majorstuen Eiendomsmegling AS	Fremvist		Nei
Mo-Tekk Våtromsentreprenør	20.11.2014	Ferdigattest, Rehabilitering av badrom i Åsaveien 17.	Ingen		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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/JH1722>

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