


Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Buskerudveien 145 A, 3027 DRAMMEN

 DRAMMEN kommune

 gnr. 117, bnr. 150, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 05.04.2024

Rapportdato: 16.04.2024

Oppdragsnr.: 13372-3757

Referansenummer: NE2499

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS



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.



Rapportansvarlig

Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440



NITO



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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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

Selveierleilighet over to plan i flermannsbolig oppført i 1917. Bygningen er opprinnelig en papirfabrikk som ble bygget om til leiligheter i 2005. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten består av 1.etg med entré, toalettrom, kjøkken og stue/spisestue, samt 2.etg med trapperom, bad/wc og 2 soverom. I tillegg medfølger det takterrasse/bås på ca. 20 m², bod på ca. 4 m² i fellesareal og 1 garasje plass med eilbil lader.

Leiligheten holder normalt god standard og fremstår normalt vedlikeholdt. Vedlikehold i senere tid:

- 2024: Malt og tapetsert vegger i trapperom i 2.etg
- 2022: Etablert ny dusj på bad/wc (utført av Avat Rør AS)
- 2022: Skiftet gulv og overflatebehandlet vegger i 1.etg
- 2022: Malt kjøkkenfronter, montert plater på vegg over kjøkkenbenk, byttet benkeplater, oppvaskkum og kjøkkenkran, samt platetopp og stekeovn
- 2022: Byttet varmtvannsbereider
- 2022: Pusset opp toalettrom

Arbeider i 1.etg er utført i regi av forsikringsselskap. Vedlikeholdshistorikk er opplyst av selger.

Selveierleilighet - Byggeår: 1917

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flermannsbolig over 3 etasjer og kjelleretasjer oppført i 1917. Fundamentert med murverk -/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betonggulv. Antas ikke å være spesielt isolert og fuktsikret mot terreng. Ukjent type drenering. Det forutsettes å være tilfredsstillende drenert. Grunnmur av murverk/naturstein og betong. Yttervegger over grunnmur murverk/teglstein som er delvis pusset/slemmet og malt. Yttertak i kombinasjon av saltak tekket med betongtakstein og flatt tak bestående av takterrasse/båser. Takrenner og nedløpsrør i stål. Det er montert snøfangere. Etasjeskillere av mur og trekonstruksjoner. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med flilagte gangarealer, malte overflater og personheis. Heisen ble byttet i 2020. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2005. Hvit glatt brann- og lydklassifisert entrédør (B30/40db) med kikkehull fra 2005. Takterrasse/bås på ca. 20 m². Tregulv i impregnert treverk. Rekkverk og port med malt trepanel og toppbord.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv 2.etg: Parkettgulv i trapperom og i begge soverom. Gulv 1.etg: Laminatgulv i entré, kjøkken og stue/spisestue. Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater) og tapet. Himlinger: Hovedsakelig malte himlingsplater. Innvendig tretrapp med sving og lukkede trappetrinn. Malte vanger, opptrinn, rekkverk og håndløper. Trappetrinn i lakkert furu-/treverk. Hvite 3-speils/profilerte innerdører i tre og hvite 3-speils formpressede innerdører. Malte karmen og dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med hvite laminert fronter under trapp i 1.etg. Frittstående garderobeskap med hvite glatte fronter i trapperom og på begge soverom i 2.etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc er fra byggeår (2005) og levert av utbygger. Modernisert med nye fliser i dusjsone i 2022. Flislagt gulv med varmekabler, vegger kledd med fliser og himling med malte plater. Gulvmontert toalett. Høyskap med speildør og hylle. Baderomsinnredning med hvite profilerte fronter, heldekkende dobbel porselenservant, 2 stk ettgrens servantarmatur, speil og spotbelysning. Opplegg og plass for vaskemaskin og overskap med hvite glatte fronter. Dusjnische rett på gulv med flislagt sokkel, dusjvegg og dør i herdet glass, samt flislagt sittebenk, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Vannfordelerskap bak vaskemaskin og skjult røranlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med grå malte profilerte fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater i imitert stein. Nedfeldt benkebeslag med oppvask-/skyllekum i kompositt og sort ettgrens kjøkkenarmatur. Laminerte plater i imitert flis over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Integrert glasskeramisk platetopp og stekeovn fra Electrolux. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Varmtvannsbereider i hjørnet i kjøkkenbenk. Det er montert waterguard (lekkasjevarslar) med magnetventil til vanntilførsel. Kjøkkeninnredning fra 2005 - modernisert i 2022.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom fra 2022 med laminatgulv. Vegger og himling med malte plater. Gulvmontert toalett, vegghengt porselenservant, ettgrens servantarmatur, speil og lysarmatur. Skjult røranlegg. Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Oso 120 liter varmtvannsbereder fra 2020 plassert i kjøkkenbenk. Det er montert waterguard (lekkasjevarsler). Vannrør i plast type rør-i-rør system tilknyttet vannfordelerskap lokalisert på bad/wc. Avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrekk i soil-/støpejern. Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via friskluftsventiler i yttervegger. Mekanisk avtrekk fra toalettrom, kjøkken og bad/wc. Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler. Varmekabler på bad/wc i 2.etg samt i alle gulv i 1.etg iflg. eier. Tv- og internett tilknytning. Dørtelefon/porttelefon med åpner. 230 V systemspenning. Delvis skjult og delvis åpent el-anlegg. Sikringskap: 63 A hovedbryter, jordfeilbrytere og ca. 11 fordelingskurser med automatsikringer. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

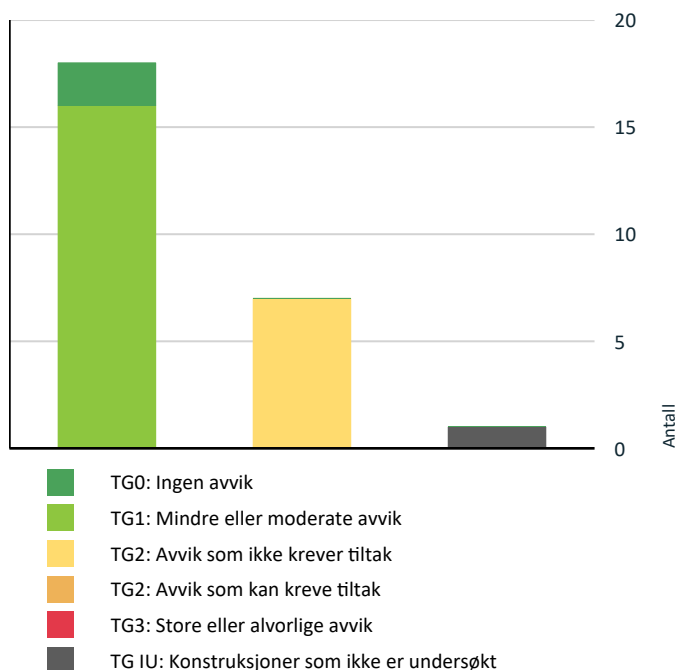
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger godkjent byggetegning datert 23.02.2005.

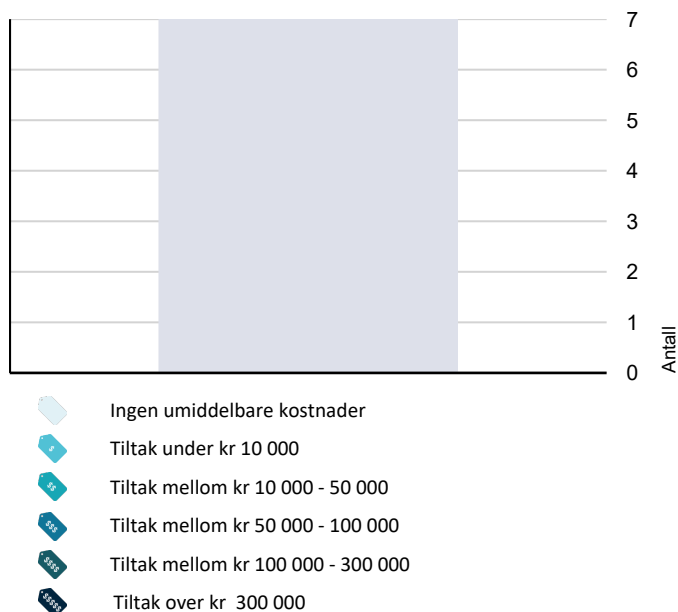
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1917

Kommentar

Kilde: Iflg Norges Eiendommer og
Infoland. Tatt i bruk (GAB)
01.01.1922.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2005	Ombygging	Opprinnelig papirfabrikk som ombygget til leiligheter i 2005.
------	-----------	---

UTVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2005. Malte karmen og belistning. Normal slitasje og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Årstill: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hvit glatt brann- og lydclassifisert entrédør (B30/40db) med kikkehull fra 2005. Malte karmen og listverk. Normal slitasje og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstill: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse/bås på ca. 20 m². Tregulv i impregnert treverk. Rekkverk og port med malt trepanel og toppbord. Ukjent type tettesjikt/underlag. Gode utsiktsforhold.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverket har værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Terrassegulvet var snødekt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1U Andre utvendige forhold

Flermannsbolig over 3 etasjer og kjelleretasjer oppført i 1917. Fundamentert med murverk-/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betonggulv. Antas ikke å være spesielt isolert og fuktsikret mot terreng. Ukjent type drenering. Det forutsettes å være tilfredsstillende drenert. Det ble drenert i 2022 iflg. eier. Grunnmur av murverk/naturstein og betong. Yttervegger over grunnmur murverk/teglstein som er delvis pusset/slemmet og malt. Yttertak i kombinasjon av saltak tekket med betongtakstein og flatt tak bestående av takterrasse/båser. Takrenner og nedløpsrør i stål. Det er montert snøfangere. Etasjeskillere av mur og trekonstruksjoner. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med flilagte gangarealer, malte overflater og personheis. Heisen ble byttet i 2020. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas utført iht. datidens byggeskikk og byggesregler.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv 2.etg: Parkettgulv i trapperom og i begge soverom. Gulv 1.etg: Laminatgulv i entré, kjøkken og stue/spisestue.

Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater) og tapet.

Himlinger: Hovedsakelig malte himlingsplater.

Vedlikehold: Malt og tapetsert vegger i trapperom i 2.etg i 2024. 1.etg ble pusset opp i sin helhet i 2022 iflg. eier. Fremstår normalt vedlikeholdt. Normal slitasje og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstill: 2005

Kilde: Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Støpt betongsåle i 1.etg. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist retningsavvik. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 20 mm i soverom 1 og ca. 18 mm i soveorm 2 i 2.etg. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radon eksponering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp med sving og lukkede trappetrinn. Malte vanger, opptrinn, rekkverk og håndløper. Trappetrinn i lakkert furu-/treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,90 m. Normal slitasjegrad.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

TG 1 Innvendige dører

Hvite 3-speils/profilerte innerdører i tre og hvite 3-speils formpressede innerdører. Malte karmen og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med hvite laminert fronter under trapp i 1.etg. Frittstående garderobeskap med hvite glatte fronter i trapperom og på begge soverom i 2.etg. Normal slitasjegrad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc er fra byggeår (2005) og levert av utbygger. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, membran etc.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser og himling med malte plater.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis synlig slitasje på flisfuger grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Modernisert med nye fliser i dusjsone i 2022.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Badet har tilnærmet flatt gulv. Det er lokalt fall til sluk i dusjsonen. Dusjhjørnet har flislagt sokkel over gulv - sluket er isolert fra resten av badet. Evt. lekkasjevann fra våtrommets øvrige sanitærinstallasjoner vil ikke kunne lede til sluk. I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være min. 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv v/terskel, 1:50 min. 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100 (fallet må være jevnt fordelt i rommet). Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt. Stedvis brukslitasje på fliser og flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i et våtrom som dette. Dersom våtrommet en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lokalt fall til sluk i dusjsone

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Ukjent type tettesjikt/membran.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrommets membran er 19 år gammel. Det gjøres spesielt oppmerksom på at badet har begrenset levetid, normalt er dette 15 til 25 år avhengig av kvalitet og bruk. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

2. ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett. Høyskap med speildør og hylle. Baderomsinnredning med hvite profilerte fronter, heldekkende dobbel porselenservant, 2 stk ettgreps servantarmatur, speil og spotbelysning. Opplegg og plass for vaskemaskin og overskap med hvite glatte fronter. Dusjnisse rett på gulv med flislagt sokkel, dusjvegg og dør i herdet glass, samt flislagt sittebenk, dusj batteri, regndusj og håndusj. Vannfordelerskap bak vaskemaskin og skjult røranlegg. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/WC

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende soverom (bak dusjone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Ved søk med måleprobe ble det målt 46,8 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved temperatur på 19,7 grader. Kritisk grense ved fuktmåling i luft er over 75 % RF ved laveste normale brukstemperatur. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende soverom



Hulltaking i tilstøtende soverom

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med grå malte profilerte fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater i imitert stein. Nedfeldt benkebeslag med oppvask-/skyllekum i kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur. Laminerte plater i imitert flis over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Integrrert glasskeramisk platetopp og stekeovn fra Electrolux. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Varmtvannsbereider i hörnet i kjøkkenbenk. Det er montert waterguard (lekkasjevarsler) med magnetventil til vanntilførsel.

Vedlikehold: 2022: Malt kjøkkenfronter, montert plater på vegg over kjøkkenbenk, byttet benkeplater, oppvaskkum og kjøkkenkran, samt platetopp og stekeovn.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminatgulv. Vegger og himling med malte plater. Gulvmontert toalett, vegghengt porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Skjult røranlegg. Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør. Toalettrommet ble pusset opp i 2022. Fremstår normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i plast type rør-i-rør system tilknyttet vannfordelerskap lokalisert på bad/wc med overløp til badegulv. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskapet. Røranlegget ble oppgradert i 2005. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger. Forventet levetid på Pex rør i rør er 25-75 år.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrek i soil-/støpejern. Røranlegget ble oppgradert i 2005. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via friskluftsventiler i yttervegger. Mekanisk avtrekk fra toalettrom, kjøkken og bad/wc. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalteventiler vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag (balansert ventilasjon).

Årstall: 2005

Kilde: Eier

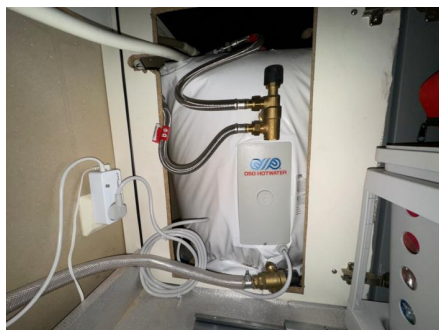
Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Oso 120 liter varmtvannsbereider fra 2020 plassert i kjøkkenbenk. Det er montert waterguard (lekkasjevarsler). Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsbereiderens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereider, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Varmtvannsbereider og waterguard

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler. Varmekabler på bad/wc i 2.etg samt i alle gulv i 1.etg iflg. eier. Tv- og internett tilknytning. Dørtelefon/porttelefon med åpner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

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 forenklete 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.

230 V systemspenning. Delvis skjult og delvis åpent el-anlegg. Sikringskap lokalisert i entré: 63 A hovedbryter, jordfeilbrytere og ca. 11 fordelingskurser med automatsikringer. Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. TG2 gis grunnet manglende tilsyn i senere tid og manglende dokumentasjon/samsvarserklæring.

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.
2022 2022: Diverse el-arbeid ifm. oppussing av 1.etg. Det foreligger ingen dokumentasjon. 2005: Installasjon av det elektriske anlegget ble utført av Elektro Forum, dokumentasjon kan trolig fremskaffes ved henvendelse til styret.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja iflg. eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja Se pkt. over. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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?

Nei

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?

Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. TG2 gis grunnet manglende tilsyn i senere tid og manglende dokumentasjon/samsvarserklæring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap



KURS NR	BESKRIVELSE	STORRELSE AMP
1	HØVEDBRYTER	63
2	JØRDEILBRYTER KURS NR. 3-9-12-13	40 / 4
3	KOMPYR	20 / 2
4	VARME	16 / 3
5	JØRDEILBRYTER KURS NR. 6-7-8-10	40 / 4
6	HALL-BAD-WC	10 / 2
7	VASKEMASKIN	10 / 2
8	TØRRETROMMEL	10 / 2
9	V.V.BEREDE	10 / 2
10	VARMEKABLER	16 / 3
11	TERMOSTAT	16 / 2
12	KØKKEN-STUE	16 / 2
13	SOV	16 / 2
14	OPPVASKMASKIN	16 / 2

Kursoversikt

TG 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 bygningsakkyndig 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.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tilstandsrapport

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et 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 når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

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

Nei

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

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler 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 er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$

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



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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Takterrasse					20		
2. Etasje	53			53			53
1. Etasje	53	4		57			57
SUM	106	4			20		110
SUM BRA	110						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Takterrasse			
2. Etasje	Trapperom, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2		
1. Etasje	Entré, Toalettrom, Kjøkken, Stue/spisestue	Bod	

Kommentar

Takterrasse: Privat takterrasse/bås på ca. 20 m² (TBA)

2. Etasje: Trapperom, bad/wc og 2 soverom

1. Etasje: Entré m/skyvedørsgarderobe, toalettrom, kjøkken og stue/spisestue. 1 bod på ca. 4 m² i fellesareal i 1.etg (BRA-e)

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940- 2023.

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjent byggetegning datert 23.02.2005.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	106	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.4.2024	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Shaima Minnati	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	117	150		2	7214.9 m ²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse

Buskerudveien 145 A

Hjemmelshaver

Shaima Minnati og Amin Shahbazi

Boligselskap

Sameiet Phønix

Felles formue

Kr. 9 448 31.12.2023

Eierandel

179 / 13442

Felles gjeld:

Kr. 53 957 05.04.2024

Forretningsfører

Boalliansen

Organisasjonsnr

995686651

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eierseksjon i tidligere papirfabrikk beliggende sentralt på Åssiden i et rolig og attraktivt boligområde. Umiddelbar nærhet til fine turmuligheter i elveparken langs elva ved baksiden av eiendommen. Kort vei til lekeplass i nærmiljøet, samt gangavstand til barneskole og barnehager. Kort avstand til kjøpesenter med et godt utvalg av forretninger, servicetilbud og fasiliteter. Nærhet til fritids- og sportstilbud med bla. Berskaug hallen med mulighet for ballspill, Berskaug idrettsplass med fotballbaner, skøytebane og tennisanlegg. Ved Aronsløkka ligger Skimore Drammen, som kan tilby alpinanlegg i vinterhalvåret, samt terrengsykling, klatrepark og zipline på ved sommerhalvåret. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsområder i marka med bla. turløype gjennom Kjøsterudjuvet til Gamledammen. Kort vei til offentlig kommunikasjon med bussforbindelser og hyppige avganger til Drammen sentrum. Ca. 10 min. med bil til Gulskogen togstasjon. Ca. 18 min. med bil til Drammen togstasjon. Toget fra Drammen til Oslo bruker ca. 35 minutter. Flytoget bruker ca. 60 minutter fra Drammen til Gardermoen flyplass.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 7.215 m² opparbeidet med gressplen, grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, samt asfaltert adkomst, internveier og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 4.844,- (inkl. bla avdrag og renter fellesgjeld, renovasjon, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, tv- og internett, revisjon m.m).

Bod/fellesareal: Boligen disponerer 1 bod på ca. 4 m² i fellesareal i 1.etg (merket nr. 2).

Parkering: Det medfølger 1 garasje plass med elibil Idaer i felles garasjeanlegg (2.etg). Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består av leilighetsbygg og næringslokaler. Sameiet Phønix består av 73 boliger og 1 næringslokaler.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	86477651			
Kommentar				
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	15.04.2024	Ajournførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Ingen	0	Nei
Egne observasjoner	05.04.2024	Besiktigelse	Ingen	0	Nei
Megler	15.04.2024	Boliginformasjon fra megler	Ingen	0	Nei
Egenerklæring	12.04.2024	Egenerklæring er fremvist	Ingen	0	Nei
Eier	05.04.2024	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Ingen	0	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.
- 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

Norsk takst, 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/NE2499>

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