

Rapportutkast

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Olaves Hvervens vei 44, 1266 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 189, bnr. 437

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 10.04.2024

Rapportdato: 12.04.2024

Oppdragsnr.: 18500-1487

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode Grønning



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 3 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppgavene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagerer, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Frode Grønning

Uavhengig Takstingeniør

fg@norges-takst.no

971 49 565



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 fuktøk.

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
- 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Bolig over 3 plan oppført rundt 2000. Bygningen er oppført med datidens byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

Spesielt nevnes:

2 av tre våtrom har nådd betraktet levetid.

Registrert fukt i svill ved hulltaking i uetg.

Manglende rekkverk steinmur og trapp ned til terreng.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.

Foruten enkelte avvik gir boligen et normalt inntrykk i forhold til alder.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelsen med respektive tilstandsgrader.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Tomannsbolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløpsrør i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

2 stk. Velux takvinduer. Ene integrerte rullegardin er defekt.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkong/terrassedør i tre med 3-lags glass.

Treterrasse på nedsiden av boligen, hvor mindre deler er "innglasset". Fundamentert på lecablokker. Størrelse ca. 34 m². Trapp ned til skråning. Plast rekkverk.

Utgang fra stue til balkong i treverk med mindre "innglasset" del. Størrelse ca. 14 m².

Adkomstterrasse i treverk og rekkverk i plast. Størrelse ca. 9 m².

Tretrapp fra terrasse på baksiden.

Tretrapp til adkomstterrasse.

Utebelysning.

Utekran.

Brannstige.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Måleavvik:

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i loftstue over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i loftstue gjennom hele rommet.

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

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/i stue/kjøkken.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22% i svill.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Garderobeskap.

Skyvedørsgarderobe med innredning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad 1 uetg.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderomskonstruksjon fra byggeår.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk under kabinett og hjelpesluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad 2 (hybel)

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Badet ble pusset opp av firma rundt 2011. Ingen dokumentasjon foreligger.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt fall på hele gulvet.

Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Det er plastsluk under dusjkabinettet. Ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad 1 etg.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderomskonstruksjon fra byggeår.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk under dusjkabinettet og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. etg.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Uetg.:

Kjøkkenet har enkel innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap på bad i 1 etg.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Vannalarm ved bereder.

Downlights.

Panelovner.

Sentralstøvsuger.

Automatsikringer.

Pulverapparat og røykvarsler.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av antatt fjell.

Dreneringen er fra 2000.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Bygningen ligger i et skrånende terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige

avløpsledninger er fra 2000. Det er offentlig avløp

via private stikkledninger og utvendige

vannledninger er av plast (PEL). Utvendige

vannledninger er fra 2000. og offentlig

vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

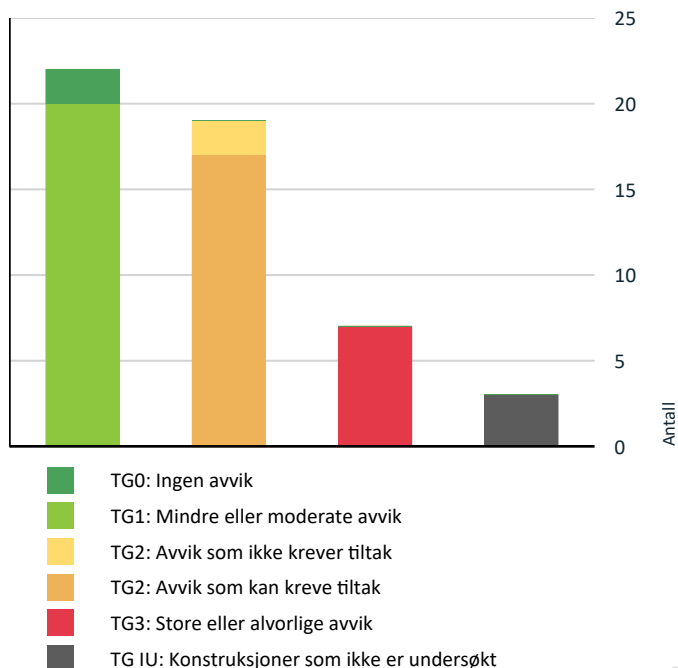
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Loftsetasje er ikke registrert i matrikkelen.

Underetasje har endret planløsning og bruk ved å etablere hybel.

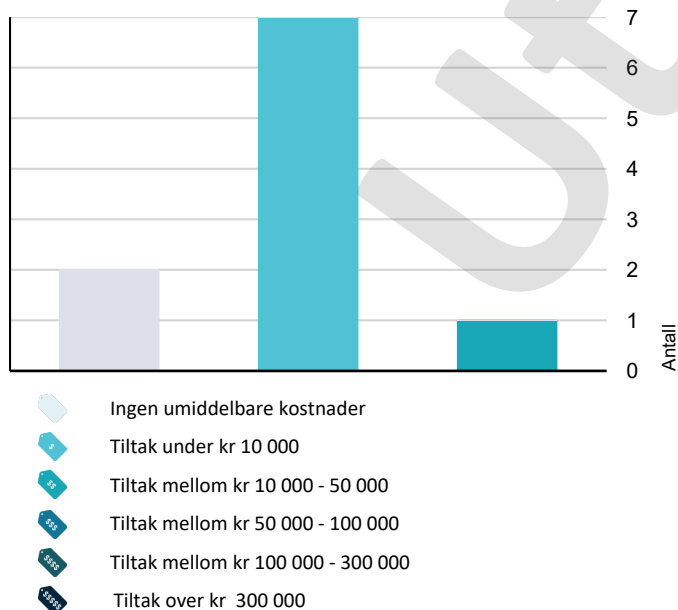
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad 2 (hybel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 (hybel) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 (hybel) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 (hybel) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken (hybel) > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2000

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligen er bebodd av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Gjelder taknedløp på framsiden.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. 2 stk. Velux takvinduer. Ene integrerte rullegardin er defekt.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkong/terrassedør i tre med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedytterdør subber samt slitt lås.

Ytterdør til hybel har bruksmerker samt subber.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av dører og bytte av låsesylinder til hoveddør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treterrasse på nedsiden av boligen, hvor mindre deler er "innglasset". Fundamentert på lecablokker. Størrelse ca. 34 m². Trapp ned til skråning. Plast rekkverk.

Utgang fra stue til balkong i treverk med mindre "innglasset" del. Størrelse ca. 14 m².

Adkomstterrasse i treverk og rekkverk i plast. Størrelse ca. 9 m².

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk målt til 90 cm. Dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper

Tretrapp fra terrasse på baksiden. Tretrapp til adkomstterrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverk trapp nedside mangler.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Utebelysning.
Utekran.
Brannstige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utekran lekker (frostskaide).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny utekran påregnes.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.
Veggene har malte plater og strie.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater med varierende bruksmerker.

Setningsprekk i hjørne bak skyvedørsgarderobe på hovedsoverom. Eier opplyser at sprekken er uforandret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Måleavvik:

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringdagen:

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i loftstue over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i loftstue gjennom hele rommet.

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.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipe i uetg. er kledd inn med gipsplater.

Feierluke er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Feierluke må lokaliseres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Rom Under Terreng

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i stue/kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22% i svill.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert 22% fukt i svill ved hulltaking i påforet vegg i stue/kjøkken uetg.

Det er oppdaget plast i vegg, dette var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet men ikke brukt i dagens regelverk.

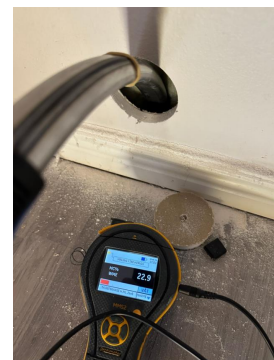
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

-Knirk i trapp.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap.
Skyvedørgarderobe med innredning.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderomskonstruksjon fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Begrenset fall på hele gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Videre bruk av lukket kabinett påregnes.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under dusjkabinettet og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
WC sildrer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av sildring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD 1

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderomskonstruksjon fra byggeår.

UNDERETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere opphengshull tett med silikon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen øyeblikkelige tiltak.

UNDERETASJE > BAD 1

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell topp slukrist hjelpesluk og topp gulv ved terskel. Terskel er ca. 14 cm, men ukjent om membran er ført opp på terskel.

Dusjsone er forsøkt flislagt på ny av eier. Ufagmessig arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Tiltak:

Videre bruk av lukket dusjkabinett påregnes.

UNDERETASJE > BAD 1

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under kabinett og hjelpesluk. Ukjent tettesjikt/membran.

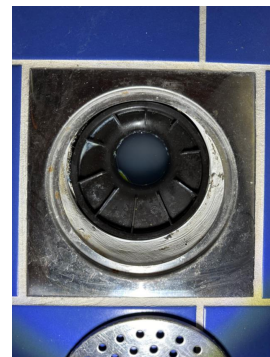
Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Hjelpesluk

UNDERETASJE > BAD 1

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Krakelering i servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen øyeblikkelige tiltak.

UNDERETASJE > BAD 1

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD 1

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD 2 (HYBEL)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Badet ble pusset opp av firma rundt 2011. Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD 2 (HYBEL)

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Tilstandsrapport

Årstall: 2011 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD 2 (HYBEL)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt fall på hele gulvet.
Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Bom under gulvfliser ved sluk og dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Videre bruk av lukket dusjkabinett påregnes. Fliser med bom krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

UNDERETASJE > BAD 2 (HYBEL)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under dusjkabinettet. Ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

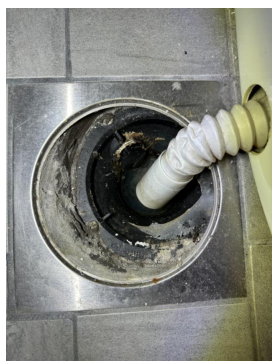
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sluk bad hybel

UNDERETASJE > BAD 2 (HYBEL)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:

WC sildrer.

Svelleskade på servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av sildring.

UNDERETASJE > BAD 2 (HYBEL)

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD 2 (HYBEL)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har enkel innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad i 1 etg.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Rørskap

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Vannalarm ved bereder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre installasjoner

Downlights.

Panelovner.

Sentralstøvsuger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eier opplyser at sentralstøvsuger suger svakt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mulig ny motor til sentralstøvsuger påregnes.

TG 3 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.

Automatsikringer.

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.
2000
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eier har selv utført noe mindre el. arbeider.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Tilstandsrapport

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På generelt grunnlag anbefales det el kontroll fra uhildet el taksmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldene forskrifter fra da boligen ble bygget.

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det el kontroll fra uhildet el taksmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldene forskrifter fra da boligen ble bygget.

Installasjoner gjort etter 1999, med overgangs ordning til 2000, skal ha samsvarserklæring som bekrefter ny installasjon eller endring, er gjort fagmessig av el installatør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Pulverapparat og røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av antatt fjell.

TG 1 Drenering

Dreneringen er fra 2000.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

Rekkverk på natursteinmur mangler.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler rekkverk

TG 0 Terrenghorhold

Bygningen ligger i et skrånende terrenng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 2000.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2000. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Arealer

Tomannsbolig

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)				
Underetasje	74	3		77	34		77
1. Etasje	66	5		71	23		71
Loft	14			14		27	41
SUM	154	8			57	27	189
SUM BRA	162						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang , Stue/kjøkken (hybel), Bad 1, Soverom 1, Trapperom , Bad 2 (hybel), Soverom 2, Soverom 3		
1. Etasje	Entré , Bad , Kjøkken , Stue	Bod m/utvendig adkomst	
Loft	Loftstue , Kott		

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Skråhimling i loftetasjen begrenser det målbare areal. Målbart areal er kun i midten mellom limtredragere. Råloft i knevegg med tilgang via luker.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Loftsetasje er ikke registrert i matrikkelen.

Underetasje har endret planløsning og bruk ved å etablere hybel.

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: Dagslysflate er under 10% av bruksarealet av stue/kjøkken i uetg.

Vindu som regnes som rømningsvei bør være sidehengslede for å gi god brukbarhet ved rømning. Det skal ikke være høyere enn 1 meter opp til nedre vinduskarm. Er det høyere skal det tilrettelegges for rømning. Rømningsvindu må ha høyde minimum lysåpning 0,60 m og bredde minimum lysåpning 0,5 m (§ 7-27). Summen av høyde og bredde bør være minimum 1,50 m. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Vindu i stue/kjøkkenet utetg. tilfredsstillende ikke krav til rømning pga. av midthengslet vindu samt for høyt oppe på vegg.

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)
Tomannsbolig	140	19

Kommentar

Tomannsbolig

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Utebod ved hovedinngang er BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2024	Frode Grønning	Takstingeniør
	Chang Hsing Miao	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	189	437		0	345.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Olaves Hvervens vei 44

Hjemmelshaver

Miao Chang Hsing, Shi Judith Jian Cheng

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med belegningsstein, terrasse og naturtomt.
Parkering for 2 biler på gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Boligen er registrert i Infoland.no som Tomannsbolig, vertikaldelt med underetasje og 1 etasje. Loftsetasje er ikke registrert i matrikkelen

Historikk

Eier har bebodd boligen siden den var nyoppført i 2000.

-Loftet ble levert uinnredet med sponplategulv. Eier har med egeninnsats innredet loftet i 2002.

-Etablert hybel. Innvendig dør mellom hybel og hoveddel er blendet igjen på en side. Etablert enkelt kjøkken i 2003. Badet ble pusset opp av firma rundt 2011 (ingen dokumentasjon foreligger).

-Utført noe elektrisk arbeider med egeninnsats (ingen dokumentasjon)

Kjente feil/mangler:

-Lås til ytterdør er slitt.

-Utekran lekker (frostskaade).

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
3 225 000

År
2002

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	11.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Prospekt			Gjennomgått	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.

PREISERINGER

- 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/>

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