Tilstandsrapport

Harald Hårfagres vei 38 E, 1412 SOFIEMYR

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 249, bnr. 82

Andelsnummer 159

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 117 m²

Befaringsdato: 20.12.2024 **Rapportdato:** 23.01.2025 **Oppdragsnr.:** 12018-24186 **Referansenummer:** VN4850

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Nicolai Aamot

ALPHA TAKSERING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot
Uavhengig Takstingeniør
jan.nic@taksering.as
930 44 336

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

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 strakstiltak 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.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over to etasjeplan samt innredet loftsetasje. Solrik terrasse. Våtrom fra 2009 og nytt kjøkken, ellers er boligen jevnlig vedlikeholdt. Deler av loft er ved befaring benyttet som bod, men kan med enkle grep omgjøres til 1-2 soverom. Dokumentasjon på utførte arbeider med våtrom er fremvist. Boligen har behov for noe overflatebehandling og kosmetisk oppgradering. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler, henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er membranløsninger i våtrom, isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

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

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

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

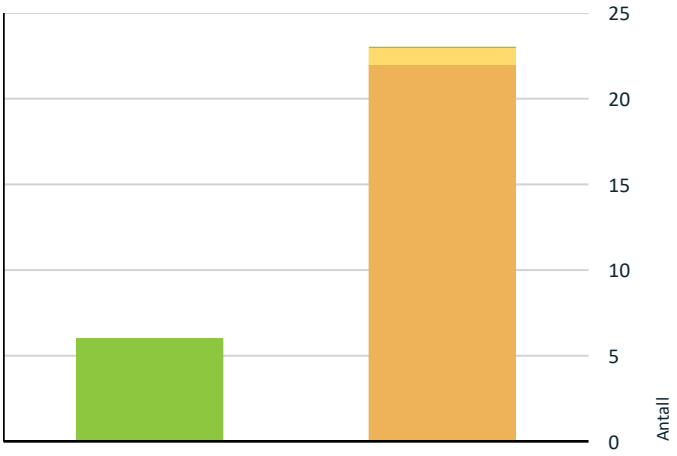
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke funnet originale byggesakstegninger i det digitale byggesaksarkivet for herværende bolig hos PBE. Det er derfor ikke mulig å vite om boligens disponering av rom stemmer med innmeldte opplysninger. Rom i 3. etasje er benyttet som bod. Dersom rom skal omdisponeres til feks. soverom, bør bruksendring eventuelt kontrolleres med Plan- og Bygningsetaten i kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Balkongdør/terrassedør — Gå til side
- Utvendig > Balkonger/terrasser — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Utvendig > Andre utvendige forhold — Gå til side
- Innvendig > Overflater gulv — Gå til side
- Innvendig > Overflater vegger og himlinger — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > dusjbad/wc > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > dusjbad/wc > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > dusjbad/wc > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > dusjbad/wc > Vegger, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > dusjbad/wc > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > dusjbad/wc > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > dusjbad/wc > Varme — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > kjøkken med spisestue > Innredning — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsregisteret.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking bestående av taksten fra 2000.

Besiktigelse og vurdering av yttertaket er foretatt på bakgrunn av besiktigelse fra bakken og fra takvinduene, pga. sikkerhetsmessige grunner. Ingen tegn til pågående lekkasjer ble registrert, og taktekking virker å være tett.

Normal tid før omlegging av betongtaksten er 30-60 år.

Taktekkingen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål fra 2000.

Normal tid før utskifting av takrenner, nedløpsrør, beslag er 30-60 år.

Nedløpsrør, takrenner og beslag synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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

Veggkonstruksjon

Yttervegger/brannskillende vegger mot naboer er oppført i mur-/betongkonstruksjoner. Utforete vegger er oppført i isolerte stenderverkskonstruksjoner, utvendig belagt med trepaneler. Vegger forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Normal tid før reparasjon av stenderverkskonstruksjoner og utvendig panel av tre er 40-80 år.

Veggkonstruksjoner synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

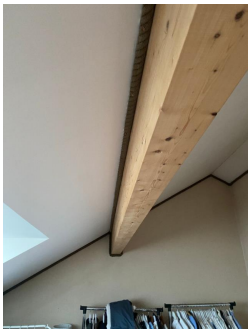
Saltakskonstruksjon oppført i isolerte trekontruksjoner med bl.a. limtredragere. Takkonstruksjonenen er forventet å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Ny takkonstruksjon i forbindelse med ''Ødegården 2000'' prosjektet, hvor rekkehusene fikk påbygget en ekstra etasje (loftet).

Takkonstruksjonene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da disse er igjenbygget, med unntak av mønebjelker.

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

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass merket 2000/2002. Sideluftingsvinduer.
Velux takvinduer med malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass fra ca. 2010 iflg. eier.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder, da halvparten av forventet brukstid/levetid er nådd på isolerglassene.

Vindusrammer, vinduskarmer og isolerglass har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde disse under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Eldre markiser over vinduer/balkongdør på kjøkkenvegg.

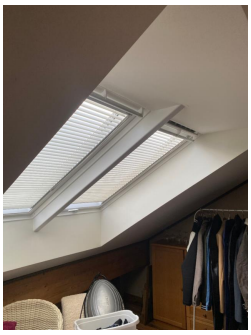
Stedvis eldre fuktrenner på trerammer og utforing på takvindu i stue på loft fra før vinduer ble skiftet i ca. 2010 iflg. eier. Det er foretatt søk med fuktindikator i trevirket uten utslag.

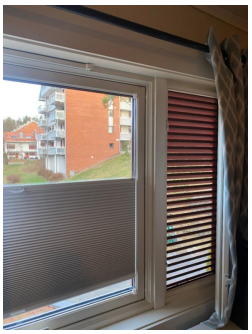
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Vinduer bør jevnlig overgås og eventuelt justeres, og fungerer tilfredsstillende til tross for avviket.

Tilstandsrapport





TG 2 Dører

Inngangsdør med malte glatte overflater, glassfelt og kodelås.

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

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

Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder, da halvparten av forventet brukstid/levetid er nådd.

Dørrammer, dørkarmer og isolerglass har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde dette under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

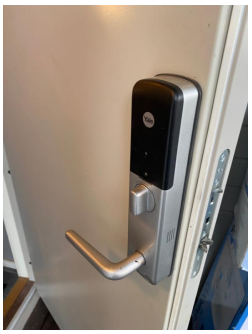
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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

Dører bør jevnlig overgås og eventuelt justeres.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkongdør/terrassedør

Malte dørrammer, dørkarmer og dørblader i tre med 2-lags isolerglass fra kjøkken til terrasse.

Normal tid før utskifting av dørkonstruksjoner i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder, da halvparten av forventet brukstid/levetid er nådd.

Dørrammer, dørkarmer og isolerglass har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde dette under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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

Dører bør jevnlig overgås og eventuelt justeres. og fungerer tilfredsstillende til tross for avviket.

TG 2 Balkonger/terrasser

Nordvendt overbygget inngangsparti på ca. 4,6m2. Overbygget inngangsparti er oppført i malte trekonstruksjoner og har trapp fra gårdsplass.

Sydvendt solrik terrasse på ca. 10,2m2. med adkomst fra kjøkken/spisestue. Terrassen er oppført i malte trekonstruksjoner og har trapp til hage.

Veggbelysning og veggkontakt.

Tilstandsrapport

Utekran med kaldtvann ved hovedinngangen og utekran med kaldt-/varmtvann på terrassen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe nivå-/høydeforskjeller/skjevheter i trekonstruksjonene.
Rekkverk er oppmålt til 0,90 meter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrassekonstruksjoner bør jevnlig overgås og eventuelt justeres, og fungerer tilfredsstillende til tross for avviket.

TG 2 Utvendige trapper

Trapper i terreng fra felles gangvei og til hage.
Trapper oppført i trekonstruksjoner.

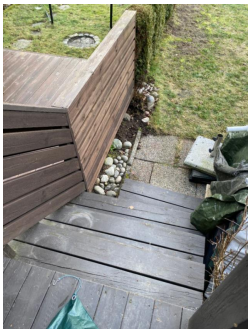
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

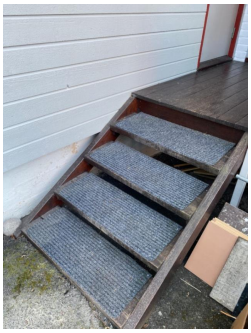
Det er ikke montert rekkverk/håndløper på begge sider i trapp iht. dagens forskriftskrav.
Det er registrert noe skjevheter i trappene.

Noe større åpning mellom trinn enn dagens forskrift på 10 cm. tilsier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det var ikke påkrevet rekkverk/håndløper på begge sider i trapp ved etableringstidspunktet.
Av sikkerhetsmessige grunner bør rekkverk/håndløpere i trapper monteres.
Trapper bør rettes opp/justeres.





TG 2 Andre utvendige forhold

Veggmonterte markiser over vindu og terrassedør fra kjøkken/spisestue, og over vinduer i stue i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder, da halvparten av forventet brukstid/levetid er nådd.

Markisene er ikke funksjonstestet. Markiseduk er noe slitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Markisedukene bør sjekkes og markisene kontrolleres for evt. reparerasjon/utskifting.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater gulv

Gulvoverflater i 1. etasjen er belagt med laminatbelegg i vindfang og gang, ellers vinylbelegg på kjøkken/spisestue og spiskammers.
Gulvoverflater i 2. etasjen er belagt med laminatbelegg på begge soverom, ellers originale tregulv med lakkerte overflater.
Gulvoverflater på loft er belagt med laminatbelegg i stue, ellers sponplater i bod på loft.
Originale tregulv i sportsbod.

Normal tid for generel utskifting av parkett, laminat, linolium og fliser er 25-30 år.

Gulvoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

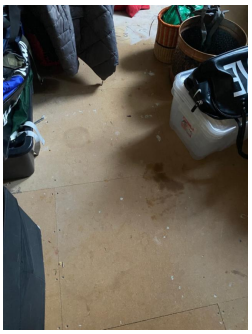
Det er stedvis registrert bruksmerker, sår/svell i laminat- og vinylbelegg.
Stedvis noe svikt i laminatbelegget.

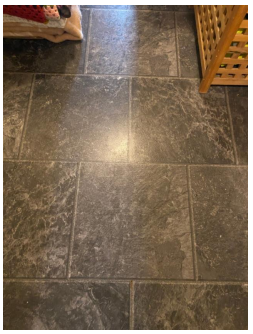
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

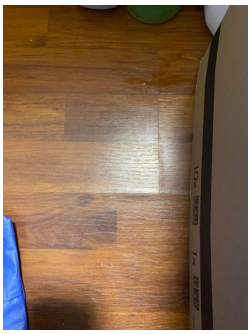
Laminat-/tregulv i underetasjen og fliser i entré/trappegang har behov for overflatebehandling/utskifting.
Svikt i laminatbelegg på bakgrunn av at underlaget er nedtråkket og at laminatbelegget er lagt flytende.

Gulvoverflater bør vurderes utskiftet, men fungerer tilfredsstillende til tross for avviket.

Tilstandsrapport







TG 2 Overflater vegger og himlinger

Pussede og malte mur-/betongvegger mellom andelene.
Innvendige veggoverflater er ellers belagt med pussede og malte gipsplater og malte trepaneler. Ubehandlede trepaneler i sportsbod.

Normal tid før maling av veggflater er 10-20 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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

*

Malte takess himlingsplater, maltre trepaneler og pussede og malte gipsplater. Ubehandlede trepaneler i sportsbod.

Normal tid før maling av himlinger er 10-20 år.

Himlingsoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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

Himlingshøyder er oppmålt til ca. 2,50 meter i 1. og 2. etasje og 3,50 meter under møne på loftet (skråtakshimlinger ellers i rommene på loftet).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

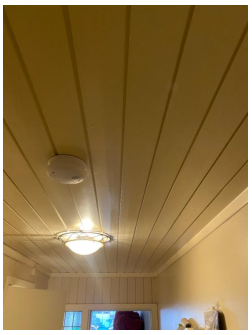
Veggoverflater er vurdert og har på generelt grunnlag fått TG2 på bakgrunn av alder.

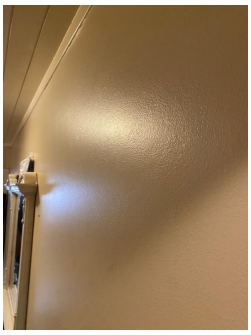
Himlingsoverflater er vurdert og har på generelt grunnlag fått TG2 på bakgrunn av alder.

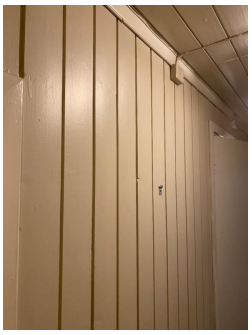
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

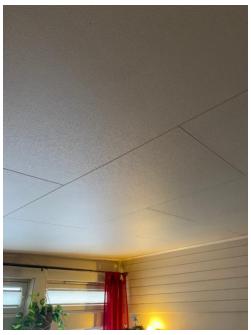
Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, men det er behov for generell oppgradering av overflater.

Tilstandsrapport









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene i oppforede trebjelkelag, forventet å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Understøttede konstruksjoner i tre i grovkjeller.

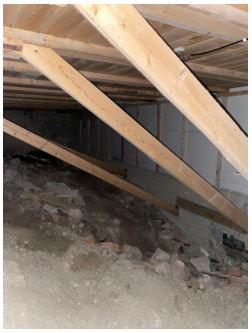
Nivå- og høydeforskjeller er kontrollert med krysslaser.

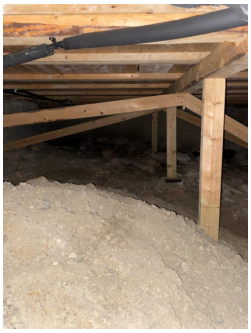
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert mindre nivå-/høydeforskjeller på ca. 5-15mm. gjennom de enkelte målte rom. Det er ikke mulig å utføre målinger gjennom hele boligen grunnet plassering av møbler og innvendige vegger.
Det er dog ikke uvanlig med mindre nivå-/høydeforskjeller i eldre hus. Etasjeskillerne er videre ikke kontrollert da disse er skjulte/ innebygde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket med mindre nivå-/høydeforskjeller bør holdes under oppsyn. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å rette av gulvene som ett enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere et slikt tiltak.





TG 2 Radon

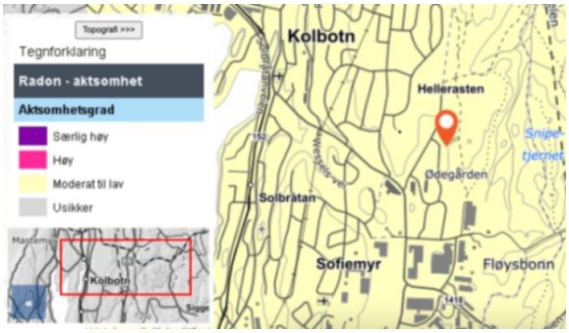
Det er ikke opplyst om det er utført måling av radon. Eiendommen ligger i ett område som av NVE betraktes som 'moderat til lav'.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.



Pipe og ildsted

Pipestokk antas å være oppført i elementsten med pussede overflater på loft, ellers belagt med belegningssten/tegl i stue i 2. etasje.

Peisovn med glassdør og gnistfanger i stue i 2. etasje. Trolig mulig å etablere fyringsenhet i stue i loftsetasjen etter søknad til kommunen.

Tilstandsvurdering av ildstedets montering er ikke vurdert, da den bygningssakkyndige takstingeniør ikke har kompetanse på området.
Tilstandsvurdering av pipestokker/pipeløp er eiers/boligselskapets ansvarsområde.
Tilstandsvurderinger av ildsted og pipestokker/pipeløp må utføres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Det anbefales rutinemessig kontroll av dette.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grunnmur er oppført i støpte mur-/betongkonstruksjoner.
Grovkjeller, dels utgravd under boligen med adkomst via luke i gulv i sportsboden.
Åpen grovkjeller mellom andelene. Enkelte grunnmurer mellom andelene er oppført i mur-/betongkonstruksjoner eller Lecasten.

Det er ingen synlige fukt eller lekkasjeobservasjoner i grovkjeller.

Tilfredsstillende lufteventiler i yttervegger.

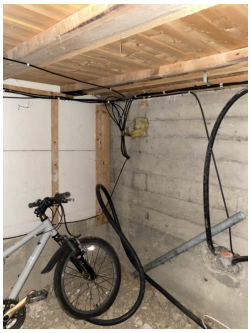
Vurdering av avvik:
• Det er registrert typisk "kjellerlukt"

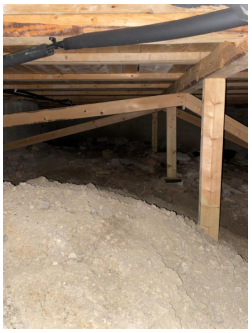
Det er åpent terreng i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Grov-/krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som kan være utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.





TG 2 Innvendige trapper

Åpne tretrapper mellom etasjene.
Inntrinn i trapp mellom 1. og 2. etasje er belagt med teppefliser.

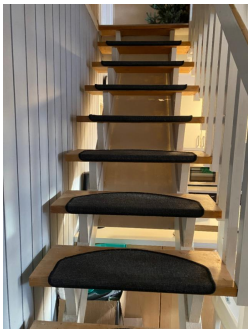
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trapp mellom 1. og 2. etasje.
Åpning mellom trinn i trapp mellom 1. og 2. etasje er målt til 17,5 cm. Dagens krav til åpning er 10cm.
Rekkverk er målt til en høyde på 88,5 cm. Dagens krav er 90 cm.
Trappebredden er oppmålt til 74 cm. og 84 cm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Malte dører med glatte overflater og enkelte dører med malt glassfiberstrie.

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

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

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører tar noe i karm, og har noe bruksslitasje.

TG er satt på bakgrunn av generell alder, da halvparten av forventet brukstid/levetid er nådd.

Dørrammer, dørkarmer og isolerglass har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde dette under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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

Dører bør jevnlig overgås og justeres.

Garderober, hyller og reoler

Klesheng og frittstående garderobeskap med klesheng, hyller og glatte fronter.

Garderobeskap synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

VÅTROM

1. ETASJE > DUSJBAD/WC

Generell

Våtrommene er renovert i regi av dagens eier i 2009, og er renovert iht. teknisk forskrift i perioden 1997-2010. Arbeidene er utført av IBR Installasjon og Byggservice AS. Faktura iht. tilbud er fremvist. Det er ikke fremvist øvrig arbeidsbeskrivelse eller bildedokumentasjon. Oppbygning av gulv, vegger og tak er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å

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

Generell informasjon for å best ivareta våtrom: Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag. Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet. Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende. Rør ikke klemringen (festet med skruer). Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.Vannlåsen trekkes rett opp. Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge. Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

1. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Flisbelagte veggoverflater på dusjbad/wc.

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

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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

-

Gipsplater med pussede og malte overflater.
Innfelte spotter (ikke kontrollert da dette ligger utenfor takstingeniørens kompetanseområde).

Normal tid før maling av himlinger er 10-15 år.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Riss/sprekker i fuger bør holdes under oppsyn.

1. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flisbelagte gulvoverflater.

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

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Riss/sprekker i fuger bør holdes under oppsyn.

1. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Åpent plastsluk med vannlås, klemringsfunksjoner og synlig banemembran i gulv i dusjhjørnet.

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

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sluk, membran og klemringsfunksjon er kontrollert og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet.

1. ETASJE > DUSJBAD/WC

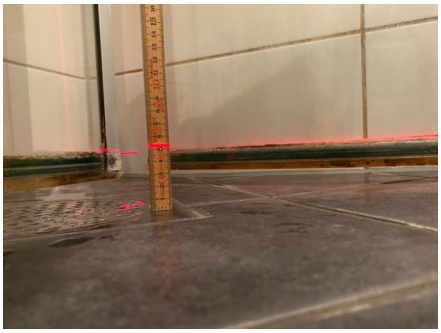
TG 1 Gulvkonstruksjoner og fall

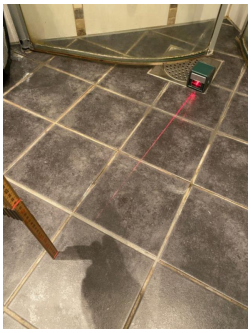
Støpt betongdekke. Dusj direkte på gulv.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 30 mm.

Dette er innenfor dagens krav. I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Nivå- og høydeforskjell er kontrollert med krysslaser og vater.





1. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 2 Vegger, membran og tettesjikt

Veggkonstruksjoner på dusjbad/wc er oppført i utforede konstruksjoner av tre belagt med våtromsplater med smøremembraner.

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Det er foretatt fuktkontroll med Protymeter fuktindikator i våtsoner. Det er ikke målt fuktverdier ut over hva som er normalt for våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktkontroll er at en fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet.

1. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjbad/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter med stålgrep. Veggskap med glatte fronter og stålgrep og veggskap med speildører og overbelysning. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, håndusj/regndusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass. Opplegg vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger. Innredning synes å ha en normal funksjon og normal bruksslitasje.

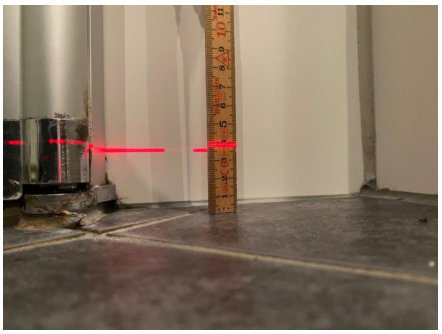
Det er registrert noe svellskader på sideplate på servantskap.
Det er registrert korrosjon på nedre del av innfestingsrammer til/og dusjvegger.
Det er ikke registrert drensåpning/drenshull for lekkasjevann fra innebygget sisterne.
Ved montering av innebygget sisterne var det ikke krav til drensåpning/drenshull for synliggjøring av lekkasjevann eller annen lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sideplater bør sikres mot fukt/vannsøl.
Korrosjon på innfestingsrammer og dusjvegger bør holdes under oppsyn.

Det bør etableres drensåpning/drenshull under vegghengt toalett for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via boligens ventilasjonssystem. Ventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke tilfredsstillende luftespalte for luftgjennomstrømning under dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres større luftespalte under dørbladet for bedret luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 2 Varme

Elektriske varmekabler i begge gulv.

Normal levetid på varmekabler i støpt dekke er 20-25 år.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Varmekablene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

TG er satt på bakgrunn av generell alder, da forventet brukstid for varmekablene er mer enn halvgått.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

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

1. ETASJE > DUSJBAD/WC

Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjsonen. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggsystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Hulltaking er utført i bakenforliggende vegg på soverommet. Det er ikke registrert fukt i det konstrollerte området.

Det bemerkes at det grunnet våtrommets alder kan ha oppstå avvik som ikke er oppdaget. Man skal være oppmerksom på at dette kan være en risikokonstruksjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISESTUE

TG 2 Innredning

Kjøkkeninnredning fra fra IKEA med benkestammer, veggstammer og høyskap med glatte laminerte fronter og glatte trefinerte fronter, samtlige med stålgrep. Laminerte benkeplater med praktisk barløsning. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap med fryser og opplegg for oppvaskmaskin. Malte flater i sprutsoner ved oppvaskkum og koketopp.
Praktisk gjennomgangskjøkken med god skap- og benkeplass, åpen løsning mot spisestue og direkte adkomst til spiskammers.

Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Integrert avtrekksventilator over koketoppen med mekanisk avtrekk over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Åpne rørføringer i dels plastfoamisolerte rør-i-rørføringer i grovkjeller.

Åpne, skjulte og fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra hovedvannsinntak og fordelingsstammer i fordelerskap. Fordelerskap for rør-i-rørsystemet e plassert i vegg på dusjbad/wc. Synlige stengeventiler og avrenningsrør fra fordelerskap til gulv med sluk på dusjbad/wc. Hovedstengeventil i grovkjeller, stengeventiler i fordelerskapet og benkeskap på kjøkken er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Lekkasjesikring med automatisk stengeventil/magnetventil er montert i benkeskap på kjøkken.

Utekran med kaldtvann ved hovedinngangen og utekran med kaldt-/varmtvann på terrassen.

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

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

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

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

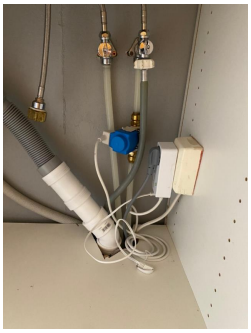
Vannrørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

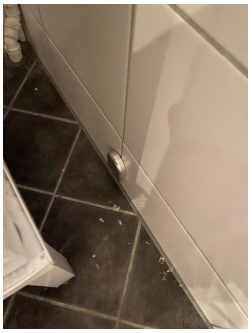
Arbeidene er utført av IBR Installasjon og Byggservice AS og Rørportalen AS. Tilbud og fakturaer er fremvist. Det er ikke fremvist øvrig arbeidsbeskrivelse eller bildedokumentasjon.

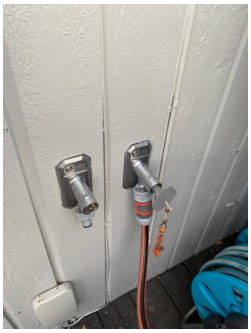
Merknad:

Tilstandsrapport

Det anbefales å montere lekkasjesikring med automatisk stengeventil/magnetventil i grovkjeller.







TG 1 Avløpsrør

Åpne og synlige avløpsrør i himling i grovkjeller. Avløpsrør i plast.

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

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

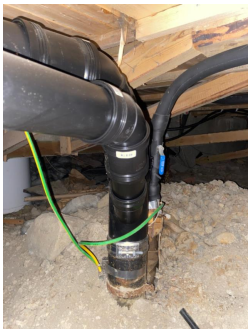
VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving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

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

Avløpsrørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Arbeidene er utført av IBR Installasjon og Byggservice AS. Faktura iht. tilbud er fremvist. Det er ikke fremvist øvrig arbeidsbeskrivelse eller bildedokumentasjon.

TG er satt på bakgrunn av alder.



Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med utlufting via sideluftingsvinduer, spalteventiler i vindusrammer og terrassedør.

Det er ifbm. ombygging i 2000 installert mekanisk avtrekk/ventilasjonsanlegg i sportsbod med avtrekksventiler i oppholdsrom, kjøkken og våtrom.
Tilstrekkelig avtrekk fra de kontrollerte ventiler på dusjbad/wc og oppholdsrom.
Ventilasjonsaggregatet er montert på vegg i sportsbod og muligheter for inspeksjon av rørføringer via luke bak dør i bod på loft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig avtrekk/termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er utført av ovennevnte installasjoner. Det er ikke foretatt måling av luftmengder da det kreves eget utstyr for slik måling, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne.

TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Iht. NS3600 er det kun balansert ventilasjon som kan gis TG0/TG1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannsbereder (CTC Type: R/F 200) er plassert i grovkjeller. Produksjonsår er ikke mulig å tyde.

Normal levetid for varmtvannsberedere er ca. 20 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Iht. forskrift skal varmtvannsberedere på over 1,5kW være montert til fast kontaktpunkt. Det er ikke krav om utbedring dersom bereder er montert med stikkontakt før 2014. Kravet gjelder ved montering av ny bereder.

Det er stedvis registrert noe overflaterust på berederen. Forholdene er ikke videre undersøkt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men det anbefales jevnlig å kontrollere varmtvannsberederen.

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at varmtvannsberederen fungerer i dag, men utifra alder kan skader/funksjonssvikt plutselig oppstå.

Tilstandsrapport

Varme

Elektrisk oppvarming med panelovner og peisovn i stue i 2. etasje.
Varmekabler i gulv på dusjbad/wc.

Dagens oppvarming synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Åpent og skjult elektrisk spredernett. Sikringsskap med nye automatsikringer og digital strømmåler er plassert i sportsbod.

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

Stikkprøvekontroll/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,. Den bygningssakkyndige takstingeniøren har hverken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Det er utført eltilsyn 15.01.2021 uten avvik.

Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Opplegg av internforbindelser på kjøkken, Kabling fra eks. punkter grunnet nytt kjøkken. Gjenbruk av stikk iht. til kundens ønsker. Opplegg av lampepunkt over spisebord. Flytte lampe på kjøkken til soverom. Opplegg av ny lampe i tak på kjøkken. Montering av eks. lampe under kjøkkensskap.

Inntak og sikringsskap

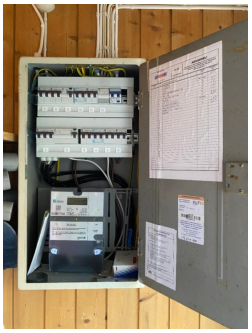
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

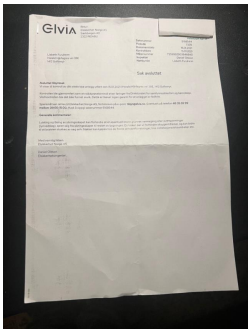
Tilstandsrapport

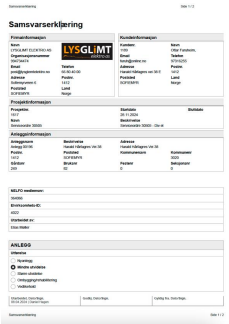
Nei

Generell kommentar

Det er utført eltilsyn 15.01.2021 uten avvik. Samsvarserklæring for oppgraderinger 24.11.2024 er fremvist







Samsvarserklæring

Firmainformasjon

Kundeinformasjon

Prosjektinformasjon

Anleggsinformasjon

ANLEGG

TG 1 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er observert.

Det skal iflg. forskrift være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

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

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pilen står på grønt.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ut fra de stedlige forhold antas bygningen å være fundamentert på faste masser/fjell.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100% sikkerhet.

Tilstanden er ikke videre vurdert for felles bygningsdeler i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringsforholdet i området og rundt bygningsmassen antas å være god.

Normal tid før utskifting av drenssystem/drensledninger er 20-60 år.

Det tas forbehold om dreneringen, da man skal være oppmerksom på at dreneringen er en bygningsdel som har aldersmessig slitasje, og er vanskelig å kontrollere da den er nedgravd og restlevetid er usikker.

Tilstanden er ikke videre vurdert for felles bygningsdeler i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plasstøpte mur-/betongkonstruksjoner.
Grunnmuren er ikke videre undersøkt da denne er skjult under terreng.

Tilstanden er ikke videre vurdert for felles bygningsdeler i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig og kommunalt vann og avløp med private stikkledninger til offentlig tilkoblingpunkt i gate.

Rørføringer er ikke kontrollert da disse er nedgravd.

Tilstanden er ikke videre vurdert for felles bygningsdel i herværende rapport, da disse er skjulte og er boligselskapets ansvarsområde. VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.
Rørføringer er ikke kontrollert da disse er nedgravd.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

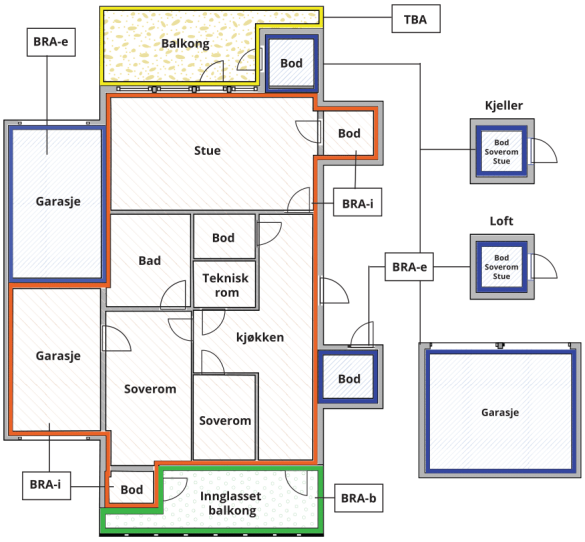
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Grovkjeller							
1. etasje	41	4		45	17		45
2. etasje	45			45			45
Loft	31			31		7	38
SUM	**117**	**4**			**17**	**7**	**128**
SUM BRA	**121**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Grovkjeller	Grovkjeller		
1. etasje	Vindfang, gang, dusjbad/wc, soverom, kjøkken med spisestue, spiskammers	Sportsbod	
2. etasje	2 soverom , Stue		
Loft	Loftstue , bod/treningsrom		

Kommentar

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

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

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

Boligens loftsetasje har skråtak. Arealer beregnes ut i fra måleverdige deler og et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 meter eller mer i en bredde på minst 0,60 meter. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 meter utenfor høyden 1,90 meter målt mot skrå himling.

Boligen har overbygget inngangsparti og terrasse. Arealene inngår i TBA arealet. Overbygget inngangsparti er oppmålt til ca. 4,6m2. og terrasse er oppmålt til ca. 12,2m2. Terrassen har trappeadkomst til pent opparbeidet hage, dels avgrenset med gjerde/hekk. Hagen er en del av borettslagets fellesarealer.

Grovkjeller har ikke fast gulvdekke, dels åpent fjell og varierende takhøyde. Åpen grovkjeller mellom hver annen boligandel.

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.
Boligens loftsetasje har skråtak. Arealer beregnes ut i fra måleverdige deler og et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 meter eller mer i en bredde på minst 0,60 meter. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 meter utenfor høyden 1,90 meter målt mot skrå himling. Nisjer ved åpninger til dører i yttervegger er ikke medregnet. Nisjer ved vinduer montert i yttertak er ikke medtatt. Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønskes det digital tilgang til filer eller mer detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Alpha Taksering AS.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke funnet originale byggesakstegninger i det digitale byggesaksarkivet for herværende bolig hos PBE. Det er derfor ikke mulig å vite om boligens disponering av rom stemmer med innmeldte opplysninger. Rom i 3. etasje er benyttet som bod. Dersom rom skal omdisponeres til feks. soverom, bør bruksendring eventuelt kontrolleres med Plan- og Bygningsetaten i kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Generelt vedlikehold.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det gjøres oppmerksom på at det fra loftsetasjen kun er rømning via trapp og takvinduer. Takvinduene er montert høyere på vegg en forskriften tilsier på 100 cm. over gulv for å kunne godkjennes som rømningsvei. Det må monteres veggfast anordning på vegg under vinduene for at dette skal tilfredsstilles som rømningsvei. Vinduer skal ha lysåpning/minstemål på B+H=150cm. i oppslått stilling, for å tilfredsstilles som rømningsvei. Vinduene er i skriv fra byggherre/borettslaget godkjent for rømning, da det er montert gangbane på tak.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	115	6

Kommentar

Rekkehus

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

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori i herværende rapport.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.12.2024	Jan Nicolai Aamot Eier fremviste og ga opplysninger om boligen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	249	82	0	0	121654.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Harald Hårfagres vei 38 E

Hjemmelshaver
Ødegården Borettslag

Andelsobjekt

Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
	USBL - Tlf. 2298 3800 er ny forretningsfører fom. 01.01.2025.	Ottar Furuheim og Lisbeth Furuheim

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd
159	21 950

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Praktisk rekkehus over tre etasjeplan med solrik terrasser. Flott utsyn over fellesarealer. Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Sofiemyr i Nordre Follo kommune. Nærområdet består i hovedsak av lavblokkbebyggelse, ellers flermannsboliger, rekkehus og eneboliger. Fra eiendommen er det gangavstand til Sofiemyr skole, Fløysbonn ungdomsskole og Roald Amundsen videregående skole. Kommunen har et godt utvalg av kommunale og private barnehager.

Området har et godt kollektivtilbud i form av buss og tog. Det er ca. 5 minutter å gå til nærmeste bussholdeplass, Ødegården, og det er også gangavstand til Solbråtan og Kolbotn tog stasjon med hyppige togavganger i retning Oslo og Ski. Sofiemyr idrettspark er kommunens sentralanlegg og består av stadion, fotball- og friidrettsanlegg, ishockeybane og balløkke. Svømmehall, tennisanlegg og golfbane finnes i nærheten. Ønsker du å kjøre slalåm, kan du besøke Ingierkollen slalåmsenter.

Eiendommen har nærhet til fine tur- og friluftsområder. Fra inngangsdøren er det kort vei til belyste skogsveier og fine turstier som egner seg til alt fra rekreasjon og til trening. Fra Fløysbonn gård er det blant annet lysløypenett over til Østre Greverud gård og Østli skole. Badeturen kan bl.a. legges til populære Ingierstrand ved Bunnefjorden. Videre er det en kort kjøretur til familie- og attraksjonsparken Tusenfryd. The Well på Sofiemyr er et fantastisk spaanlegg med en rekke velværetilbud.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 og Extra. Sofiemyr senter ligger i nærområdet og har et variert utvalg av servicetilbud. Det er ca. 2 km til Kolbotn Torg med 60 spennende butikker og restauranter, samt helse- og servicetjenester. Her finner du også gågater og kulturhus. Alternativt ligger Vinterbro senter og Ski storsenter godt innen rekkevidde.

Tilknytning vann

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

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

Tilknytning avløp

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

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

Om tomten

Stor, felles tomt for borettslaget opparbeidet med plen, lekeplass, gangveier og biloppstillingsplasser. Asfalterte gang- og kjøreveier på fellesområder. Diverse beplantning.

Beplantet og opparbeidet uteplass med trappeadkomst fra terrassen til pent opparbeidet/beplantet hage. I henhold til borettslagets vedtekter har rekkehusleilighetene en midlertidig enerett til bruk av den del av borettslagets fellesareal som ligger utenfor boligens stueside, og som i dag nyttes som rekkehusets hage.

Tinglyste/andre forhold

Månedlige felleskostnader er opplyst å utgjøre kr. 4.276,-. Felleskostnadene er ikke spesifisert men inkluderer bl.a. TV/bredbånd, gårdsbestyrelse, komm. avgifter, forsikring, felles vedlikehold og generell drift av boligselskapet.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.
Ny forretningsfører fom. 01.01.2025 er USBL. Hvorvidt garantiavtalen avsluttes ved overgang til USBL er ikke opplyst.

Parkering

Felles parkeringsplass med beboerparkering. Muligheter for lading av elbiler og leie av garasjeplass.

Ødegården borettslag har i dag 353 parkeringsplasser til fordeling blant sine 441 leiligheter. Av disse plasser leies 36 som har strømkontakt for motorvarmer (ikke el-billading) ut til beboere. Øvrige 317 plasser kan benyttes av borettslagets beboere for parkering av husstandenes personbiler samt gjesteparkering. For å benytte disse plassene må alle beboere ha et parkeringsbevis (klistremerke) synlig i bilens frontrute. Alle besøkende må plassere et gjestekort i bilen etter 10 minutter. Dette utleveres hos Driftstjenesten.

Borettslaget har garasjeplasser og de nevnte parkeringsplasser med strømkontakt for motorvarmer til utleie etter venteliste/ansiennitet. Vaktmester fører venteliste over de andelshavere som ønsker å leie garasje og/eller parkeringsplass. Månedlig leie kommer i tillegg til felleskostnadene for boligen. Det må inngås leieavtale, betales et depositum og administrasjonskostnader til forretningsfører (iht. gjeldende priser) før plassen kan tas i bruk.

Se borettslagets ordensregler punkt 8 samt tilhørende parkeringsbestemmelser for utfyllende informasjon om parkering.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring As	2865196			

Kommentar

Felles bygningsforsikring i regi av boligselskapet. Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.12.2024	Eiers egenerklæring om boligen	Gjennomgått	4	Nei
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon arbeidsbeskrivelser våtrom/kjøkken		Opplysninger fra utførende entreprenør/samsvarserklæringer	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Målsatte plantegninger	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren 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 brannteknikske 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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 funksjonsprøving 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

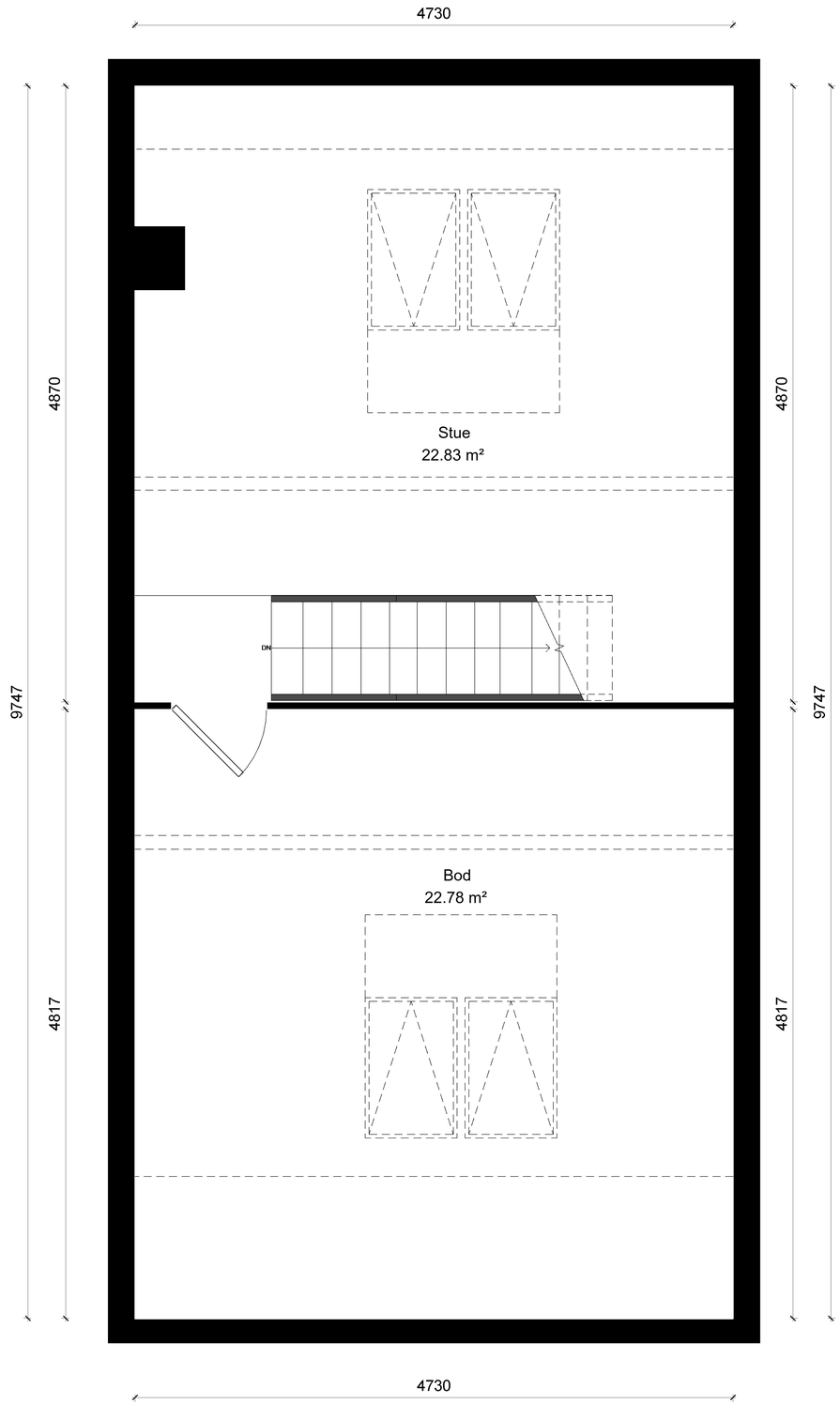
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/personvernerklaering/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/VN4850

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



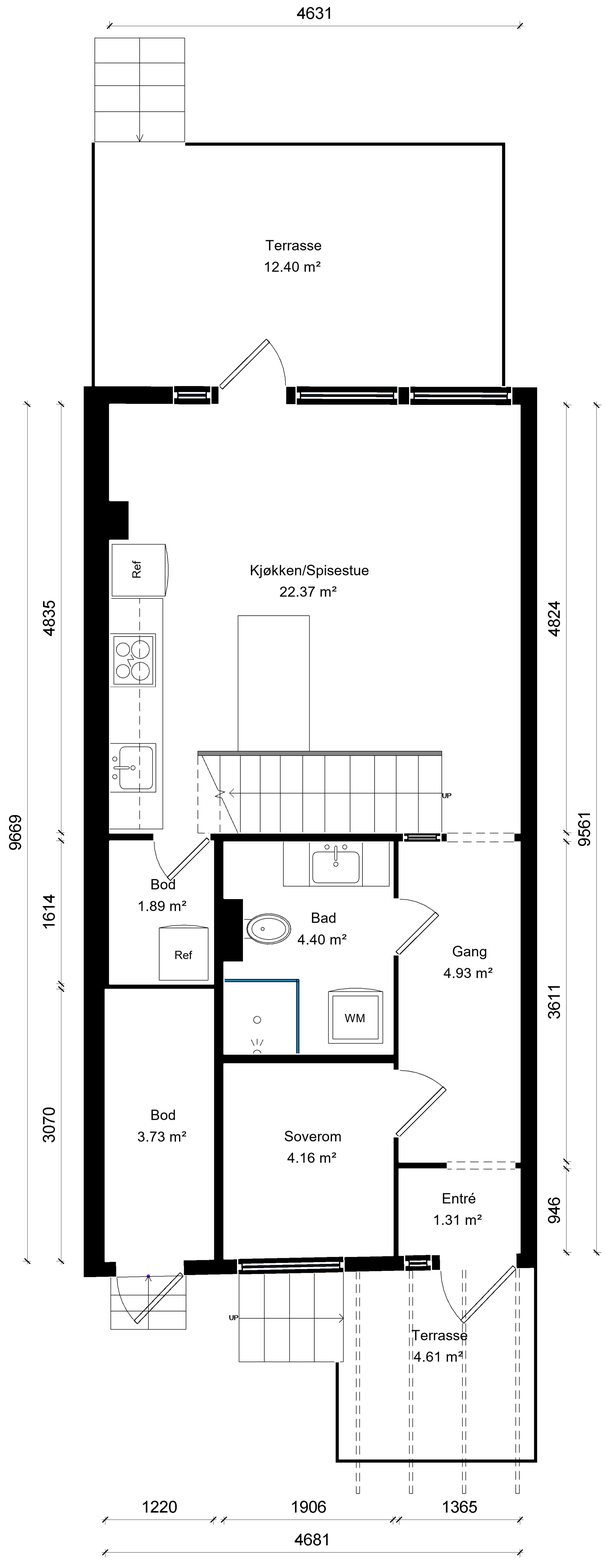
Harald Hårfagres vei 38E

Loft

Les mer om arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

BO3D



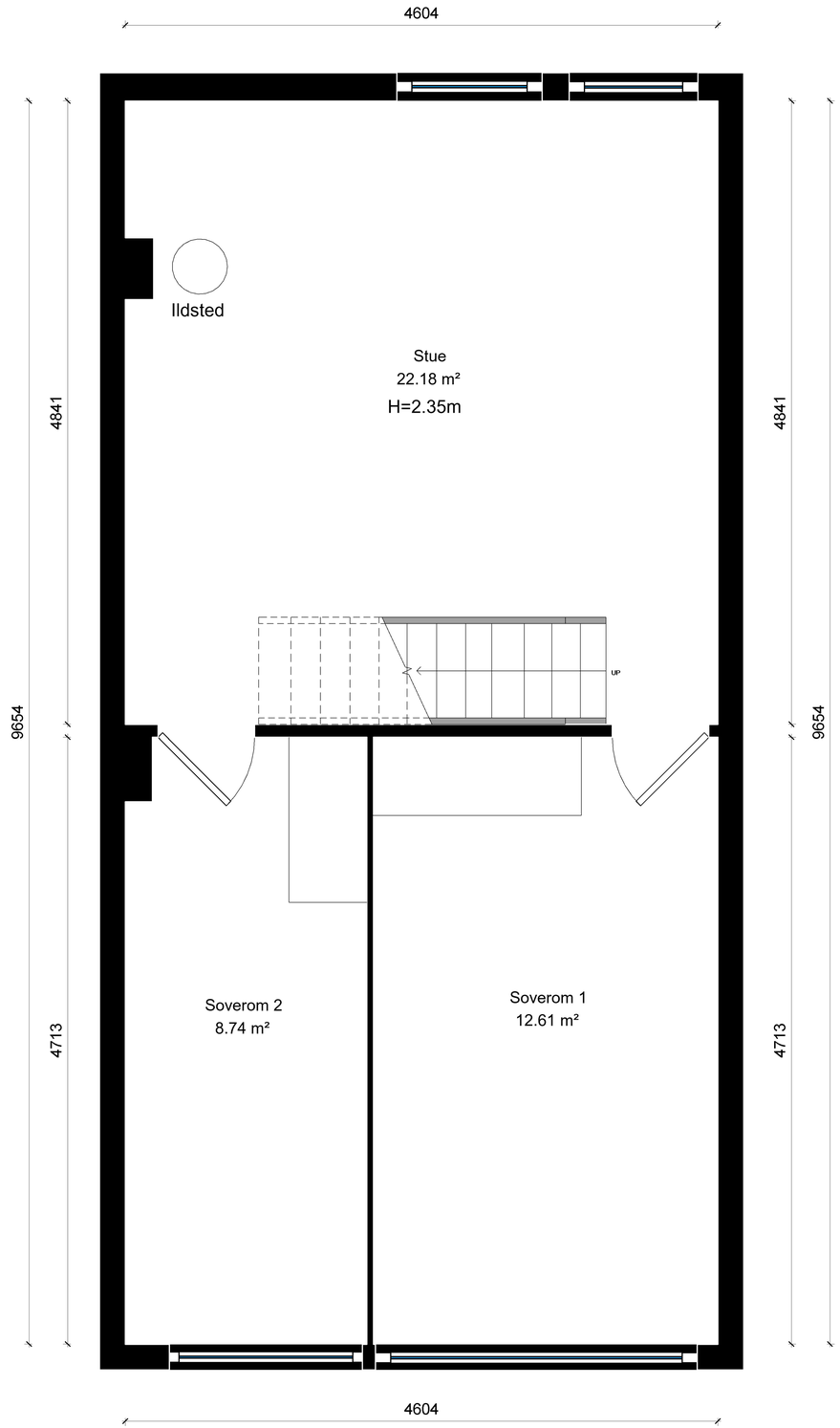
Harald Hårfagres vei 38E

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

BO3D



Harald Hårfagres vei 38E

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

BO3D