

Tilstandsrapport

📍 Grønvoll allé 1 C, 0663 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 130, bnr. 143

Andelsnummer 63

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 16.09.2024

Rapportdato: 18.09.2024

Oppdragsnr.: 12018-24150

Referansennummer: WB1374

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Praktisk, lyst og gjennomgående rekkehusbolig med innredet kjeller, to etasjeplan og lagringsloft. Boligen er beliggende i eldre rekkehusbebyggelse ved Hovin. Boligen er gjennomgående oppusset og våtrommene er renovert i 2019 iflg. eiers egenerklæring: Arbeidene er i hovedsak utført av forrige eier. Dagens eier har montert nytt kjøkken og etablert luke mot lagringsloft. Boligen holder en normalt god standard, tatt alder i betraktning. På generelt grunnlag må det påregnes noe mindre overflateoppgraderinger ved kjøp av brukt bolig. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Areal i kjeller brukes i dag som garderobe, kjellerstue og bad/wc/vaskerom. Rommene betegnes som dette i rapporten. Rommene er ikke bruksendret. Dagens kjellerstue er ikke godkjent som rom for varig opphold etter dagens krav med hensyn til rømningsvei, dagslys eller takhøyde på min. 2,00 meter. Med rom for varig opphold forstås stue, soverom og arbeidsrom i boenhet. Det er ingen rømningsvei fra kjeller, det er for lite lysinnfall og ved punktmålt takhøyde i trappegang, garderobe og kjellerstue er høyden kun 1,95 meter og 2,13 meter på bad/wc/vaskerom. Arealene er likevel måleverdige som BRA.

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.

Denne rapporten gjelder for boliger i andels-, aksjelag eller boligsameie hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og boligeier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor boligens yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun boligens innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Rapportens referansenivå er boligens oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befarings 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, energioptimering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggregler. 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](#)

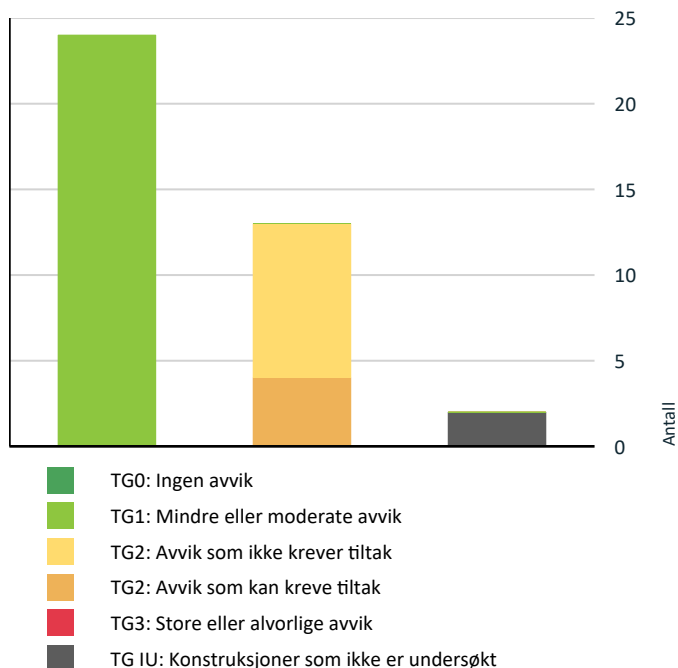
Lovlighet

[Gå til side](#)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Hovedrommet i kjeller benyttes idag som kjellerstue og opprinnelig bryggerhus er ombygget og blir benyttes som bad/wc/vaskerom. Opprinnelig toalett i 2. etasje er ombygget til dusj/wc. Lagringsloft er isolert og det er etablert 'Sambatrapp' fra dagens hovedsoverommet. Ombygging og omdisponering av rom i kjeller, 2. etasje og lagringsloft er ikke innmeldt til PBE.

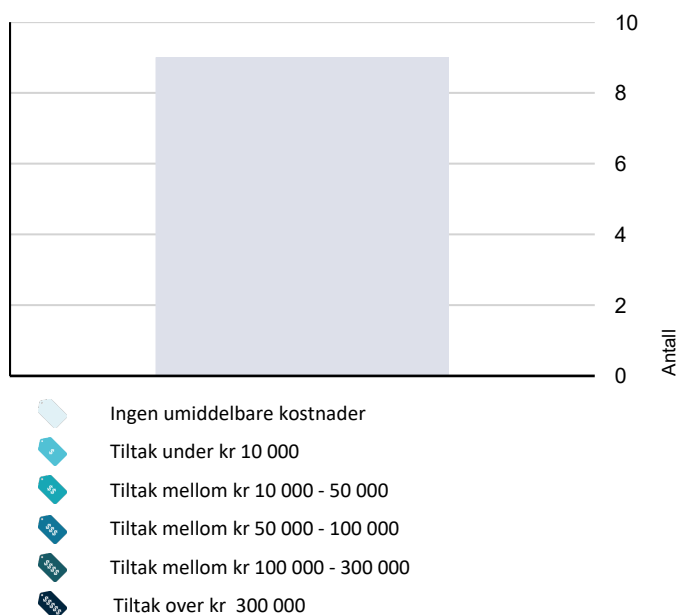
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglerne 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 befaringdagen.

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

* Denne rapporten gir en enkel beskrivelse av bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og tekniske installasjoner, Terrasser og vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner. Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for 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.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for 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, energioptimalisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeskikk. 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

Sammendrag av boligens tilstand

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 bygningsfaglige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsfaglige skal også, så godt det lar seg gjøre, gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre visse rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad TG3.

Oppsummering av avvik

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > bad/wc/vaskerom > Gulvkonstruksjon og fall [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken med spisestue > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etasje > dusj/wc > Hulltaking i tilliggende konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > bad/wc/vaskerom > Hulltaking i tilliggende konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

Byggeår

1918

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med taksten. Yttertaket er besikket fra hage/gårdsplass.

Taktekkingen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Merknad:

Ingen synlige snefangere.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i blikk. Åpne utkast til terreng/gårdsplass og tilkoblede drenerør i bakken. Det er ikke opplyst hvor dette ledes.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er vurdert fra hage/gårdsplass.

Fuktsikring av bygningsdeler under terreng skal forhindre at det blir stående vann mot konstruksjonen. Tilførsel av vann fra terreng og taknedløp skal begrenses og ledes bort fra bygningen. Av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og dreneringen begrenset da den ligger under bakkenivå.

Til info. skal det være fall på terreng fra boligen og ut i en lengde på ca. 3 meter. Fall anbefales å være 1:50.

Merknad:

Stedvis sprekker i blekk, ved befaring var det fuktskjolder og vannsprut på vegg ved varmepumpe/hageslange.

Forholdene bør etterses på grunn av fare for inntrengning av vann i fasade/puss, og fare for frostsprengning.

Veggkonstruksjon

Grunnmurskonstruksjoner er oppført i mur-/teglsten og naturstenskonstruksjoner.

Veggkonstruksjoner/yttervegger over grunnmuren er oppført i 1-2 lags teglstenskonstruksjoner, med pussede og malte overflater.

Grunnmur og øvrige veggkonstruksjoner forutsettes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Veggkonstruksjonene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjoner oppført i tre. Takkonstruksjonene forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen og tilbygget ble oppført.

Det opplyses av eier at tidligere eier har utført arbeider på kaldtloft. Takkonstruksjon er foret ned, lagt Isola vindsperre, isolert og beslått med MDF-platepanel. Yttertak med papp, sløyfer, lekter og takstein ble i sin tid lagt da loftet kun var et kaldtloft. Konstruksjonen antas å være tilpasset dette. Ved innredning av kaldtloft til oppvarmet rom kreves det en annen konstruksjon. Dette stiller krav til kombinert undertak og vindsperre, lufting av takkonstruksjon, tykkelse på isolasjon, utførelse av dampsperre, samt dimensjonering av utvendig luftespalte/lekter. Det opplyses videre at nåværende konstruksjon er utført av entreprenør, samt at plater er montert ved hjelp av egeninnsats. Det er ikke kontrollert om konstruksjon er korrekt utført da dette vil medføre inngrep i konstruksjonene. Forholdene er ikke videre vurdert den bygningssakkyndige takstingeniøren.

TG1 Vinduer

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass i alle rom i 1. og 2. etasje merket 2006.

Normal brukstid/levetid for vindusrammer i tre er 20-60 år.

Normal brukstid/levetid for isolerglassvinduer er 10-15 år.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning.

Vinduene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke registrert nevneverdige avvik. Det er normalt at overflater 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.

Merknad:

Beslag/vindusbrett har noe dårlig avrenning og regnvann kan trenge inn i utvendig puss. Herværende avvik settes til TG2. Ansvarsområdet er trolig eb borettslagssak.



Tilstandsrapport



TG 1 Balkongdører/terrassedører

Terrassedør med malte dørrammer, dørkarm og dørblad med 2-lags isolerglass fra 2006.

Normal brukstid/levetid for dørrammer og dørkarm i tre er 20-60 år.
Normal brukstid/levetid for isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befaring ikke opplyst/oppdaget at noen av glassene er sprukket eller knust.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. Enkelte vinduer kan være noe vanskelig å åpne/lukke. Alle vinduene er ikke testet ved åpning.

Det er normalt at overflater 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.

Merknad:

Beslag nederst på dør har noe dårlig avrenning og regnvann kan trenge inn i utvendig puss. Herværende avvik settes til TG2. Ansvarsområdet er trolig en borettslagssak.



TG 2 Vinduer

Malte vindusrammer og vinduskarm i tre med 2-lags isolerglass i kjeller. Merking er ikke mulig å tyde, men er av eldre dato.
Takvindu på lagringsloft i stålramme med enkelt glass.

Normal tid før utskifting av vindusrammer 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 isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Elementene/materialene kan ha 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.

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 vinduskarm 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:

Isolerglass er vurdert og har på generelt grunnlag fått TG2, med bakgrunn i at isolerglassenes normale brukstid/levetid som kan forventes er nådd.

Konsensmerker og løs maling på vinduer på bad/wc/vaskerom, antatt pga. mangelfull bruk av atrekksvifte.

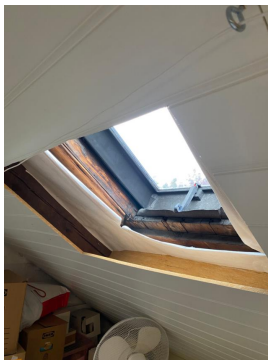
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer 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. Tettefunksjoner rundt vindusrammer bør jevnlig ettersees.



Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Brannklassifisert B30 hovedinngangsdør med malte dørrammer, dørkarmen og dørblad med glassfelt. Kodelås.

Normal tid før utskifting av dørrammer og dørkarmen i tre er 20-60 år.

Det er ved befaring ikke opplyst/oppdaget at noen av glassene er sprukket eller knust.

Hovedinngangsdøren vurderes å være i funksjonell stand.

Det er normalt at dørblader, dørrammer og dørkarmen 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.

Merknad:

Beslag nederst på dør har noe dårlig avrenning og regnvann kan trenge inn i utvendig puss. Herværende avvik settes til TG2. Ansvarsområdet er trolig en borettslagssak.



TG 1 Balkonger/terrasser

Markterrasse og trapp oppført i trekonstruksjoner. Terrassen med trapp er oppmålt til ca. 35m². Adkomst fra stue og direkte adkomst til/fra hage.

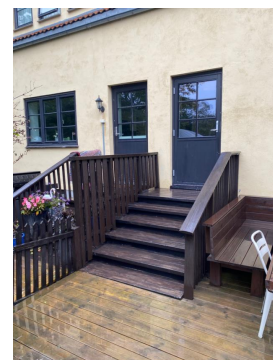
Utekran med hageslang.

Det er stedvis registrert mindre nivå-høydeforskjeller på terrassen. Forholdene er ikke videre undersøkt/kommentert.

Tilfredsstillende rekkverk med håndløper i trapp.

Merknad:

Det anbefales å montere håndløper på rekkverk/levegg mot naboen.



INNVENDIG

TG 2 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Flisbelagte gulv med malte overflate i trappegang, garderobe og kjellerstue i kjeller.
Flisbelagte gulv i entré/vindfang, og originale heltregulv med slipte og behandlede overflater i 1. etasje.
Originale heltregulv med slipte og malte overflater i 2. etasje.
Originale tregulv med malte overflater på lagringsloft.

Gulvoverflatene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke registrert nevneverdige avvik. Det er normalt at overflater 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.

Merknad:

Det er registrert stedvis knirk/svikt i tregulv. Dette er å anse som normalt for denne type eldre/originale tregulv.

Årstall: 1930

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Samtlige overflater oppfyller sine tiltenkte funksjoner tatt alder i betraktning. Det bemerkes at overflater bærer preg av noe elde og slitasje med bruksmerker.

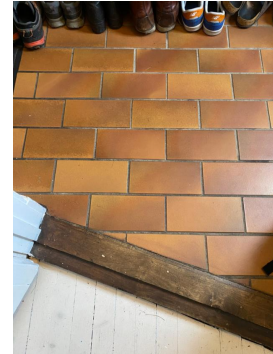
TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Overflater himlinger

Originale trepaneler med malte overflater.
Nedforet gipshimling med pussede og malte overflater på kjøkken. Åpne malte takbjelker i stue, ellers originale trepaneler med malte overflater.

Himlingsoverflater oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke registrert nevneverdige avvik. Det er normalt at overflater 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.

Himlingshøyde i kjelleretasjen er oppmålt til ca. 1,95 meter.
Himlingshøyde i 1. og 2. etasje er oppmålt til ca. 2,72-2,75 meter.
Himlingshøyde på kaldtloft er oppmålt til ca. 1,80 meter.

Årstall: 1930

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Samtlige overflater oppfyller sine tiltenkte funksjoner tatt alder i betraktning. Det bemerkes at overflater bærer preg av noe elde og slitasje med bruksmerker.

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Overflater vegger

Åpne teglstensvegger med slemmede og malte overflater og utforet vegg med trepaneler i kjeller.
Originale trepaneler med malte overflater og synlig teglsten i entré/vindfang/trappegang og kjøkken.
Originale trepaneler og supplerte trepaneler. Finerplater på vegger rundt dusj/wc i 2. etasje.

Veggoverflater oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke registrert nevneverdige avvik. Det er normalt at overflater 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:

Samtlige overflater oppfyller sine tiltenkte funksjoner tatt alder i betraktning.

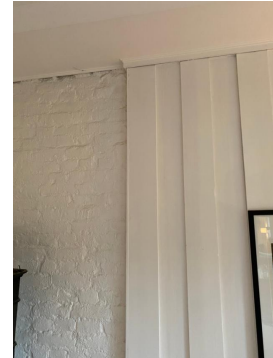
TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke i kjeller.

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført i trebjelkelag, antatt oppført som stubbeloft og isolert med leire.

Etasjeskillerne er ikke besiktiget da disse er igjenbygget. Bilder er fremvist som dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert høydeforskjeller på 15-30mm. fra yttervegg til yttervegg. Dette er ikke unormalt for eldre hus.

TG er satt på bakgrunn av generell alder på originale etasjeskillere.

Det er på tilgjengelige steder registreres noe fuktvandring/fuktopptrekk i gulv i kjeller. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at fuktvandring i støpte dekker er påregnelig grunnet kapilær oppsug i gulv, er ikke unormalt i denne type eldre konstruksjoner, da boligen ble oppført uten fuktsperre mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å rette av gulvene som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere et slikt tiltak.

Fukt i betongdekker bør holdes under oppsyn. Det er ikke foretatt hulltaking i betongdekke.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

Det er iflg. eiers egenerklæring tidligere utført måling av radon. Målinger lå innenfor aksepterte nivåer.

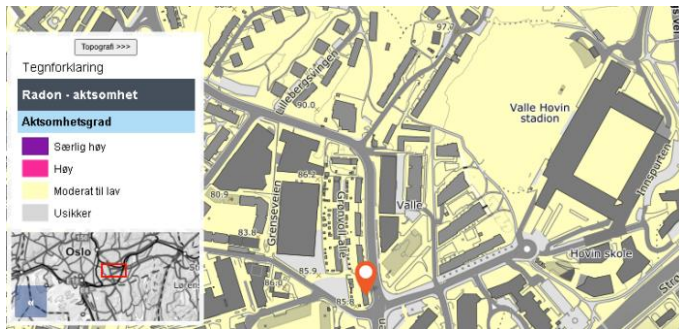
Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Pipe og ildsted

Pipestokk er oppført i teglstenskonstruksjoner, med pussede og malte overflater, synlig fra flere sider. Ingen synlige avvik annet enn hva man kan forvente av mindre riss.

Peisovn med gnistfanger på gulv/fliser i kjellerstue. Smijernsovn med gnistfanger i stue i 1. etasje.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder og at det ikke er fremvist dokumentasjon på om piper er renovert eller inspisert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon bør fremskaffes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innvendige vegger i kjeller med slemmede og malte teglsten og utforet vegg med malte trepaneler i trappegang, garderobe og kjellerstue. Utforete vegger med fliser på bad/wc/vaskerom.

Det opplyses på generelt grunnlag at utlektede og plateslätte vegger mot grunnmur er å betrakte som risikokonstruksjon. Dette pga. at det er vanskelig å oppdage eventuell fukt og fuktskader på et tidlig tidspunkt. Yttervegger i herværende tilfelle består av to utforete vegger med antatt våtromsplater (a la Litex el.l.) på bad/wc/vaskerom og én utført vegg med malte trepaneler i kjellerstue. Øvrige vegger består av slemmede og malte teglsten.

Det er foretatt søk med fuktindikator i åpne murvegger i kjeller. Det er registrert dels forhøyede utslag ned mot gulv og i vegg mot hage. Vegg mot gate er trolig drenert, da det er synlig knotteplast og beslag langs nedre del av veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan på tilgjengelige steder i kjellerstue registreres fuktvandring/fuktopptrekk i nedre del av innvendige åpne kjellervegger. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at noe fuktvandring i nedre deler av grunnmur er påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner, da boligen ble oppført uten fuktsperre mot grunnen. Fuktvandring skyldes med stor sannsynlighet kapillærøpsug fra grunnen.

Det er foretatt hulltaking i utforet vegg mot gate. Ingen nevneverdige eller forhøyede fuktverdier i vegg eller bunnsvill.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Forholdene bør høles under oppsikt. Alternativt bør det vurderes montering av EPS-Systemet (Elektro Pulse System) som i stor grad fjerner fukt i kjellere ved å drive vannmolekyler ut av fuktige murvegger og gulv.



Malte tretrapper mellom etasjene. Lukkede tretrapper mellom kjeller og 2. etasje. Åpen Samba-trapp til lagringsloft.

Innvendige trapper oppfyller sine tiltenkte funksjoner.

Det er normalt at overflater 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:

Stedvis knirk i trapp fra kjeller og trapp til 2. etasje.

Det mangler håndløpere på vegg i trapp fra kjeller. Det mangler delvis håndløper i trapp til 2. etasje.

Det mangler rekkverk på trapp til lagringsloft.

Åpning mellom trinn i trapp til lagringsloft er mer enn 10 centimeter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør av sikkerhetsmessige grunner monteres håndløpere på begge sider av trappene.

Det er av sikkerhetsmessige grunner krav til utbedring av rekkverk og åpning mellom trinn i trapp til lagringsloft.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører og dører med glatte overflater.

Normaltid før utskifting av dører er 30-50 år.

Det er normalt at dørblader, dørrammer og dørkarmen 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. Dørene har jevnlig behov for ettersyn og justeringer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører er noe skjeve og lar seg ikke lukke tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører i bør justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Garderobeskap, hyller og reoler

God plass for klesheng i entré/vindfang. Avsatt plass for garderobeskap i kjeller og samtlige soverom. Åpen garderobe på dagens hovedsoverom.

VÅTROM

2. ETASJE > DUSJ/WC

Generell

Våtrommet er renovert i 2019 i regi av tidligere eier, antatt etter teknisk forskrift fra 2017.

Arbeidene er iflg. eier egenerklæring utført av Royal Rørlegger Service AS. Det er fremvist FDV-dokumentasjon og arbeidsbeskrivelser.

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.

2. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Flisbelagte veggoverflater.

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.

-

Pussede og malte gipshimlinger med innfelte spotter. (Spotter er ikke kontrollert).

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.

2. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flisbelagte gulvoverflater.

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

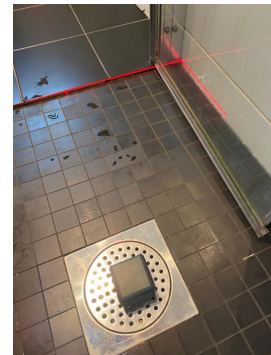
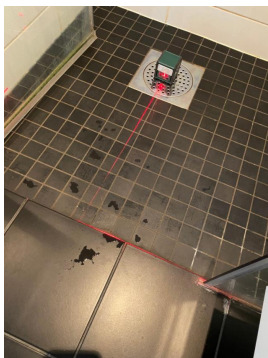
Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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.

2. ETASJE > DUSJ/WC

! TG 1 Gulvkonstruksjoner og fall.

Støpt betongdekke. Dusjing direkte på gulv. Gulvet fremstår med tilstrekkelig fall for lekkasjevann til sluk. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved dørterskel er kontrollert med krysslaser og vater.



2. ETASJE > DUSJ/WC

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig åpent plastsluk i gulv i dusj. Synlig vannlås, klemringsfunksjon og membran/smøremembran.

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

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



2. ETASJE > DUSJ/WC

! TG 1 Vegger, membran og tettesjikt

Veggkonstruksjoner på bad/wc/vaskerom er oppført i utforede våtromsplater med smøremembraner. Synlige konstruksjoner i fordelerskap.

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

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

2. ETASJE > DUSJ/WC

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Dusj/wc er utstyrt og innredet med veggmontert servantskap med glatte fronter med stålgrep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygget susterne. Dusj direkte på gulv med veggmontert blandebatteri, hånddusj/regndusj.

Innredninger og utstyr synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon, og 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.



2. ETASJE > DUSJ/WC

Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte med direkte utsug.



2. ETASJE > DUSJ/WC

Hulltaking i tilleggende konstruksjon

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 veggssystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Hulltaking er ikke utført. Tilkomst under gulv/bunnsvill i trappeløp og nedre del av finerplater. Ingen synlige avvik. Våtrommet er også å betrakte som nytt (innenfor 5 år). Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelser er fremvist.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Våtrommet er renovert i 2019 i regi av tidligere eier, antatt etter teknisk forskrift fra 2017.

Arbeidene er iflg. eier egenerklæring utført av Royal Rørlegger Service AS. Det er fremvist FDV-dokumentasjon og arbeidsbeskrivelser.

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.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flisbelagte veggoverflater.

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.

Merknad:

Det er stedvist registrert noe salgutslag i fuger.

-

Pussede og malte gipshimlinger med innfelte spotter. (Spotter er ikke kontrollert).

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.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 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.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Gulvkonstruksjon og fall

Støpt betongdekke. Dusjing direkte på gulv. Gulvet fremstår med tilstrekkelig fall for lekkasjevann til sluk. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved dørterskel er kontrollert med krysslaser og vater. Gulv er nedpigget, og det er svært god oppkant/nedtrinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

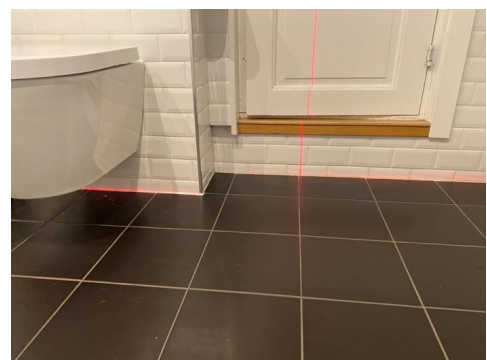
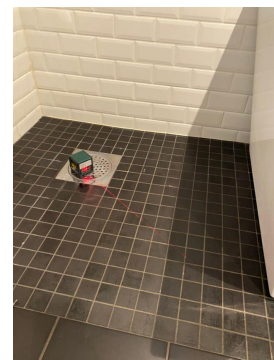
Anbefalt fall på gulv skal være minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. 1.Krav til fall er ikke ivarett iht. TEK (teknisk forskrift). Ved overdusjing kan vann renne utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer tilfredsstillende til tross for avviket. Det anbefales evt. å montere oppkant/gulvlist eller innfellbar dusjvegg mot servant.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig åpent plastsluk i gulv i dusj. Synlig vannlås, klemringsfunksjon og membran/smøremembran.

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

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



KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Vegger, membran og tettesjikt

Veggkonstruksjoner på bad/wc/vaskerom er oppført i utforede våtromsplater med smøremembraner. Synlige konstruksjoner i fordelerskap.

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

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



KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom er utstyrt og innredet med veggmontert servantskap med glatte fronter med integrerte grep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Dusj direkte på gulv med veggmontert blandebatteri, hånddusj/regndusj og frittstående badekar med veggmontert blandebatteri og hånddusj. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Innredninger og utstyr synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon, og 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.



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Varme

Varmekabler i gulv.

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

Varmekablene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte med direkte utsug.



KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG IU Hulltaking i tilleggende konstruksjon

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 veggssystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Hulltaking er ikke utført, da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, da tilleggende og bakenforliggende konstruksjoner består av bygningsmessige konstruksjoner av teglsten, og våtsoner vender mot yttervegg og nabo. Dessuten er våtrommet å betrakte som nytt (innenfor 5 år). Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelser er fremvist.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISESTUE

TG 1 Innredning

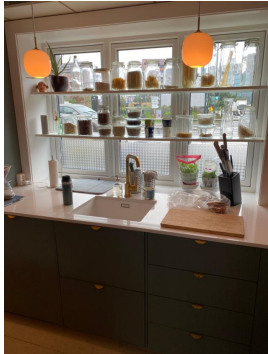
Kjøkkeninnredning med benkestammer, åpne vegghyller og høyskap med glatte fronter og stålgrep. Benkeplater i komposittstein. Underlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass og spisestue.

Innredninger 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.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISESTUE

! TG 2 Avtrekk

Koketopp med inntegrert avtrekksventilator med kullfilter og utblåsning via sokkelfront.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun ventilator med kullfilter på kjøkkenet, og ingen andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ifølge bestemmelser i NS3600 skal TG2 settes dersom det ikke er ventilatorer med direkte utsug/avtrekk til en separat ventilasjonskanal. På tidspunkt for oppføring av denne bygningen var det vanlig med kullfilterventilator på kjøkken i tillegg til mekanisk avtrekk i vegg.

Nye typer benkeventilatorer basert på kullfilter er å regne som effektive.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres direkte utsug fra ventilator om dette er mulig.

Det kan være at boligselskapet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem fra 2019. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra hovedvanninntak frem til fordelingsstammer i fordelerskap montert i vegg overinnebygde sisterner. Merkede rør og synlige avrenningsrør fra begge fordelerskap. Synlig lekkasjevakt med automatisk stengeventil i benkeskap på kjøkken.

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.

Vannrørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

TG er satt på bakgrunn av fremvist dokumentasjon og egenerklæringer fra utførende.

Merrknad:
Dekkplate på fordelerskap på dusj/wc i 2. etasje kan være litt vanskelig å reparere.



TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken i plast og antatt plast eller støpejern/MA fra 2019.

Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av avløp på våtrom og kjøkken.

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 tilfredsstillers forskriftenes krav.

Avløpsrørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

TG er satt på bakgrunn av fremvist dokumentasjon og egenerklæringer fra utførende.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Tilluft og utlufting via vinduer og terrassedør.

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 bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, men det bør etableres bedret utlufting i soverom i kjeller, og ellers i de rom dette mangler.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varme

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Peisovn i kjellerstue og stue.

Veggmontert varmpumpe i stue. Utedel plassert på terrasse.

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

Tilstanden er ikke videre vurdert for varmpumpe da dette er utenfor den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det anbefales å ha service på varmpumper hvert 2. år. Dersom ikke annet er bemerket forutsettes det at varmpumpen fungerer tilfredsstillende.

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.

Skjult elektrisk spredernet. Sikringsskap med automatsikringer og digital strømmåler er montert i vegghylle i kjeller.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Dette er en 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 verken 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 tilfredsstillers forskriftens sikkerhetskrav.

Iflg. eiers egenerklæring er det utført eltilsyn i regi av Infratek Elsikkerhet AS 10.01.2020. Sluttrapport for eltilsyn er ikke fremvist.

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

Tilstandsrapport

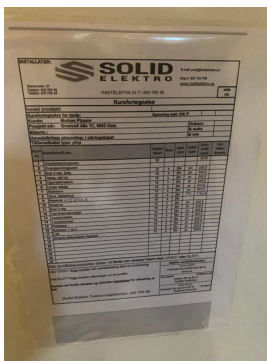
Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Kostnadsestimatet er kun beregnet for utførelse av elkontroll, ikke kostnadene ved retting av eventuelle avvik.



Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat er observert.

Det skal iflg. forskrift kapitel 2, §7 være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove 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 slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slukkeutstyr 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 og forseilingen er intakt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pilen står på grønt og forseilingen er intakt.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringsforhold rundt grunnmuren er ukjent for den bygningssakkyndige takstingeniøren, men antas å være av nyere dato, ihvertfall mot gårdsplass/vei. Eksakt årstall er ikke opplyst. Det er synlig grunnmursplast/knotteplast mot grunnmuren ved gårdsplass/vei.

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.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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.

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

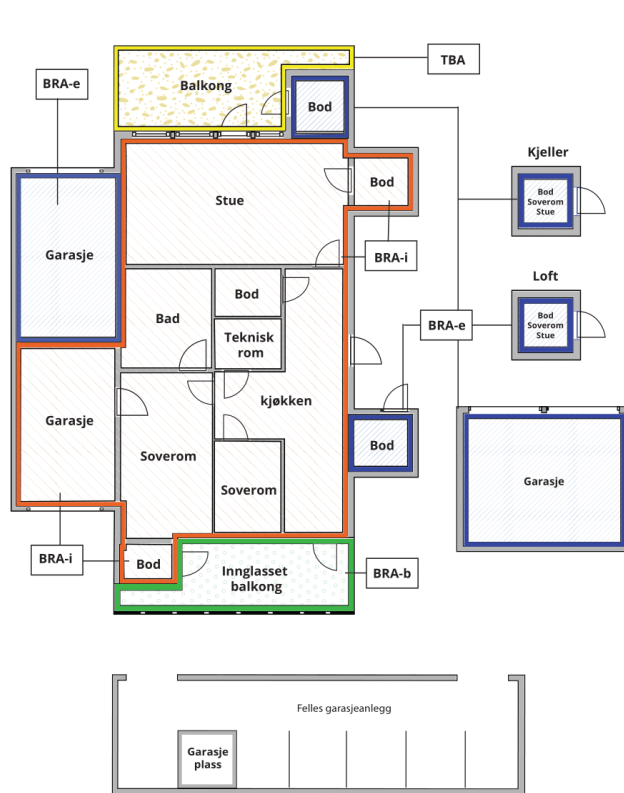
Hva er måleverdig areal?

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)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	35			35	
1. etasje	36			36	35
2. etasje	36			36	
Hems/lagringsloft					
SUM	107				35
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trappegang, garderobe, kjellerstue, bad/wc/vaskerom		
1. etasje	Entré/vindfang, trappegang, kjøkken med spisestue, stue		
2. etasje	Trappegang, 3 soverom, dusj/wc		
Hems/lagringsloft	Lagringsrom		

Kommentar

Arealene er hentet fra arkitekttegningene og byggesøknadstegninger. Arealene er oppgitt som ca. mål og er kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele nærmeste kvadratmeter i rapporten. 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 trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprosjeksjon 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 bygnings sakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Himlingshøyde i kjeller er oppmålt til ca. 1,95 meter.

Boligens lagringsloft 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. Boligens lagringsloft er ikke målbart grunnet lav takhøyde. Takhøyden under mønet er oppmålt til ca. 1,80 meter. Gulvarealet er oppmålt til ca. 21m².

Nisjer ved åpninger til dører i yttervegger er medregnet. Nisjer ved vinduer montert i yttertak er medtatt.

Boligen har eksklusiv bruksrett til hageparsell på ca. 88m². med stor terrasse/trapp på ca. 35m². Terrassens areal er medtatt i TBA-arealet. Redskapsbod i bakhage på ca. 6m². (ikke videre vurdert).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hovedrommet i kjeller benyttes idag som kjellerstue og opprinnelig bryggerhus er ombygget og blir benyttes som bad/wc/vaskerom. Opprinnelig toalett i 2. etasje er ombygget til dusj/wc. Lagringsloft er isolert og det er etablert 'Sambatrapp' fra dagens hovedsoverommet. Ombygging og omdisponering av rom i kjeller, 2. etasje og lagringsloft er ikke innmeldt til PBE.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Fjerning av veggstumper mellom kjøkken og stue, renovering av våtrom i kjeller og 2. etasje og isolering av lagringsloft er utført 2019/2020. Tillatelse til tiltak om fjerning av veggstumper ble gitt 04.12.2020. Det er ikke søkt om ferdigattest.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Areal i kjeller brukes i dag som garderobe, kjellerstue og bad/wc/vaskerom. Rommene betegnes som dette i rapporten. Rommene er ikke bruksendret. Dagens kjellerstue er ikke godkjent som rom for varig opphold etter dagens krav med hensyn til rømningsvei, dagslys eller takhøyde på min. 2,00 meter. Med rom for varig opphold forstås stue, soverom og arbeidsrom i boenhet. Det er ingen rømningsvei fra kjeller, det er for lite lysinnfall og ved punktmålt takhøyde i trappegang, garderobe og kjellerstue er høyden kun 1,95 meter og 2,13 meter på bad/wc/vaskerom. Arealene er likevel måleverdige som BRA.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
107	0

Kommentar

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. Rombetegnelser tar ikke hensyn til om rom er godkjent hos Plan og bygningssetaten iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. "Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan rommet defineres. Det betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg."

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2024	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør

Eierne fremviste og ga opplysninger om boligen

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	143	0	0	13093.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grønvoll allé 1 C

Hjemmelshaver

Grønvold Hageby Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
059/Grønvold Hageby Borettslag	059	OBOS Eiendomsforvaltning AS - Tlf. 2286 5999	Øystein Riiser Gundersen og Kristin Breivik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
63	12 900	181 000 16.09.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet over fire etasjeplan (innredet kjeller, 1. etasje, 2. etasje og lagringshems) ved Hovin/Helsfyr. Sjarmerende eldre rekkehusbebyggelse med særpreget arkitektur. Eiendommen ligger i et veletablert, barnevennlig og attraktivt boligområde ved Hovin/Helsfyr. Boligen ligger fint til internt i hagebyen - direkte utgang til privat hageparsell direkte fra stue med stor markterrasse og flotte solforhold. Kort vei til dagligvareforretninger, butikker, forretninger og de fleste servicetilbud i nærområdet. Knutepunkt for offentlig kommunikasjon med T-bane/buss på Helsfyr. Flere barnehager og skoler i nærområdet.

Tilknytning vann

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

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

Om tomten

Inngjerdet og innhekket hageparsell med stor solrik markterrasse og stensatte gangarealer til hagestue og bakre del av felles hage. Gjerdet i bakre del av felleshage står på kommunal tomt.

Hageparsellen er opparbeidet og beplantet med plener, prydbusker og hekk mellom naboene.

Tinglyste/andre forhold

Månedlige felleskostnader er opplyst å utgjøre kr. 6.670,- Felleskostnadene er ikke spesifisert, men inkl. bl.a. renter/avdrag, eiendomsskatt, vann- og avløpskostnader, feie- og tilsynsgebyr, renovasjonsgebyr, forsikring, forretningsførergebyr og generell drift av boligselskapet.

Parkering

Muligheter for leie av parkeringsplass i borettslaget etter ansiennitet/venteliste.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er flere ladestasjoner for el-bil i nærområdet.

Det er innført beboerparkering i området. Med beboerparkering kan man parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Man må være registret i Folkeregisteret og kommunen kan ta seg betalt for slik parkering. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	80700025			
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
Forretningsfører		Boliginformasjon om felleskostnader, andel formue/gjeld og forsikringsselskap	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	15.09.2024	Eiers egenerklæring om boligen	Gjennomgått	4	Nei
Dokumentasjon - Byggesøknad/Samsvarserklæringer/ferdigattest/plante tegninger			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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WB1374>

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