Norsk takst

Tilstandsrapport

Heiasvingen 9, 1177 OSLO

OSLO kommune

gnr. 152, bnr. 48, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 23.05.2026 **Oppdragsnr.:** 16520-26100 **Eiendomsverdi ref nr:** YS1383

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

taksator

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Tilbygget eierseksjon over 2 plan i firemannsbolig. Boligen har inngang i 1. etasje samt kjeller som er innlemmet i leiligheten. Fra stuen er det utgang til vestvendt og delvis overbygget veranda på ca 18 m², hvorav ca 10 m² er overbygget. Meget gode solforhold og utsikt.

I regi av tidligere eier ble det i 2007 montert ny kjøkkeninnredning.

Nåværende eiere overtok boligen i 2013 og har over tid fått utført tilbygg og oppgraderinger, som i hovedtrekk har bestått av:

* I 2022 ble det montert nye fronter på kjøkkeninnredningen.
* I 2022 ble det montert nye vinduer i innredet del av kjeller.
* I 2021 ble det montert ny innmat i sikringsskapet samt en generell oppgradering av ledningsnett i 1. etasje.
* I 2019 ble det montert ladepunkt for el-bil.
* I 2018 ble det montert varmepumpe i kjellerstuen, luft-til-luft.
* I 2017 ble begge badene modernisert/flislagt.
* Boligen har gjennomgått en generell oppgradering av innvendige flater.

* I 2005 ble det bygget garasje.

Samlet sett gir dette en romslig og praktisk innredet familiebolig med attraktiv beliggenhet.

Eierseksjon i firemannsbolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

* Tilbygget eierseksjon i firemannsbolig i betong- og trekonstruksjoner.
* Etasjeskillere av trebjelkelag samt støpt kjellergulv på komprimerte masser.
* Opprinnelige yttervegger over grunnmur av bindingsverk. Veggene er utvendig er kledd med liggende, noe slitt kledning.
* Vinduer i 1. etasje og terrassedør med isolerglass som er stemplet produksjonsår 1986 og 1991 og som vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne. Kjellervinduer med isolerglass som er stemplet produksjonsår 2022.
* Valmtak i trekonstruksjon som er tekket med betongstein, uvisst når takstein ble lagt og det antas på 80-/90-tallet.
* Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 18, hvorav ca 10 m² er overbygget og trapp ned til hage.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige flater er ok, etter normal bruk.

VÅTROM Gå til side

1. etasje:
Flislagt bad med varmekabler i gulvet.

Kjeller:
Stort, flislagt bad med varmekabler i gulvet.

I 2017 ble begge badene modernisert/flislagt og eiere har dokumentasjon knyttet til membranarbeid, samt kontraktsbeskrivelse av planlagt utførelse.

I badet i kjeller er det ikke sluk under badekaret, kun slukrenne i dusjhjørnet. Avløpsrøret fra kar, servant og slukrenne er ledet til kar/beholder i gulvet, hvor det er montert pumpe. Avløpsvannet pumpes til avløpsrør i felles vaskerom. Det antas at denne løsningen er valgt, fordi nivået på badegulvet ligger lavere enn vaskeromsgulvet/avløpsrøret.

KJØKKEN Gå til side

I 2007 ble det montert ny kjøkkeninnredning.
I 2022 ble det montert nye, snekkerbygde fronter og nye integrerte hvitevarer og det ble samtidig åpnet opp mellom kjøkken og stue.
Det er montert komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Boligen har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifter i badene - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
* 200 l varmtvannsbereder fra 2000, som er montert i felles vaskerom.
* Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og som ble lagt nye i 2017. Vannrørene er lagt med fordelerskap i begge badene. Noe kobberrør ved varmtvannsbereder.
* Avløpsrør i plastrør og støpejernsrør.
* Varmekabler i badegulvet i 1. etasje og alle kjellergulv, bortsett fra i boden. Varmefolie under laminat i soverommet i 1. etasje + varmepumpe, luft-til-luft i kjellerstuen, forøvrig panelovner.
* Peis m/innsats i stuen i 1. etasje.
* 3 x 40 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Eget panelskap i kjeller med fordelingskurser med jordfeilautomater, skapet er for kjeller og garasje. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet anlegg fra forskjellige år.
I 2021 ble det montert ny innmat i sikringsskapet samt en generell oppgradering av ledningsnett i 1. etasje.
I 2019 ble det montert ladepunkt for el-bil. Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i nåværende eiertid.

TOMTEFORHOLD Gå til side

* Dreneringen og fuktsikring av grunnmur i opprinnelig del antas å være utført i henhold til praksis på byggetid, men det er synlig grunnmursplast og det antas at det ble redrenert ved utbygging i kjeller i 1995.
Opprinnelig del av grunnmuren er trolig fundamentert på fjell og dette gir muligheter for kapillært sug i konstruksjonene ved at vann på fjellet kan komme inn til grunnmuren/sålene. Det er noe synlig saltutslag/malingsflass i nedre del av kjellervegger, som er synlig i vaskerommet.
Dreneringen er ca 30 år og vurderes til TG 2 etter alder og byggemåte.

* I opprinnelig del er det grunnmur av betong m/sparestein, som antas å være fundamentert på fjell. Det antas at det er Leca som grunnmur i tilbygd del, som er fundamentert på komprimerte steinmasser.
Det er ingen observerbare sprekker eller skader i grunnmur.
Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Takvann er ikke i rør ledet bort fra

Beskrivelse av eiendommen

grunnmuren.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Eierseksjon i firemannsbolig

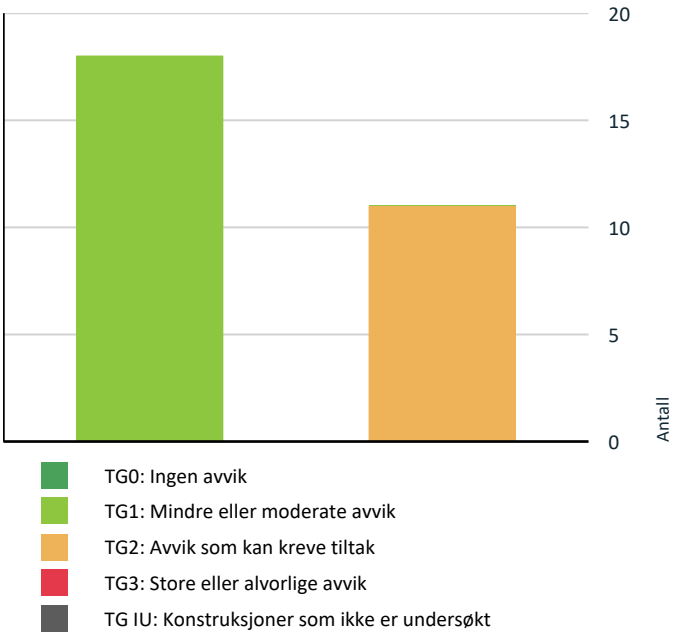
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:
* Det er avvik fra dagens 1. etasje i forhold til rominndeling ved kjøkken og bad på opprinnelig tegning, ikke søknadspliktige endringer.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eier fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.
Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier.

Rapporten begrenser seg til eierseksjonen og det som normalt vil omfattes av seksjonseiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens yttervegger. I et lite boligsameie er en seksjonseier automatisk svært deltagende i ytre vedlikehold, slik at disse forholdene også i hovedtrekk er beskrevet/vurdert.
Terrasse, vinduer og dører vurderes dersom takstingeniøren finner dette relevant for leiligheten.
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og senere tilbygg. Den tilfredstiller dermed ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt varm- og lydisolering. Bygningen har komponenter fra byggetiden/eldre dato.

Oppsummering av avvik

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

Eierseksjon i firemannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I FIREMANNSBOLIG

Byggeår
1950

Kommentar
Iflg Norges Eiendommer.

Standard
Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Til- ombygging	I 1995 ble det tilbygget med soverom i kjeller, med terrasse over.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er kun besiktiget fra bakken.
Valmtak trekonstruksjoner som er tekket med betongstein, uvisst når takstein ble lagt og det antas på 80-/90-tallet.

Det er ikke montert snøfangere.

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

Det er ikke montert snøfangere.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Konsekvens:
Valmtaket er tekket med betongstein, antatt lagt på 1980-/90-tallet. Ukjent alder og eldre taktekking gir økt usikkerhet knyttet til videre levetid og tetthet.
Manglende snøfangere kan gi risiko for snøras fra taket der personer eller eiendom kan bli utsatt.

Tiltak:
Montering av snøfangere bør vurderes der snøras kan utgjøre fare.

Tilstandsgrad for taktekkingen/-stein er vurdert med tanke på alder.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, -nedløp og beslag i plastbelagt stål.
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Takvann er kun delvis ledet bort fra grunnmuren i rør.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Konsekvens:
Takvann er delvis ledet bort fra grunnmuren i rør, noe som reduserer fuktbelastningen mot grunnmuren på disse stedene. Der takvann ikke ledes kontrollert bort, kan det fortsatt gi økt vannbelastning mot grunnmur og drenering.

Tiltak:
Det anbefales at alt takvann ledes kontrollert bort fra grunnmuren, for å redusere risiko for fuktbelastning og belastning på dreneringen.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk, som utvendig er kledd med stående kledning.

Ytterveggene antas å være bygget etter byggeårets krav og for å være ok uten observerbare tegn til problemer.
Huset er bygget i en tid hvor det ikke var vanlig å isolere husene, uvisst vedrørende eventuell etterisolering.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.
Ingen observerbare sprekker eller skader i yttervegger, men kledningen ser slitt ut og med noe blærer - trolig etter tidligere å ha blitt påført linolje.

Tilstand er gitt med tanke på ytre, visuelle observasjoner og alder.
Veggene antas å være noe tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterveggene har ingen synlige konstruktive skader, men alder, slitt kledning/blærer i overflatebehandling og lavere/ukjent isoleringsnivå sammenlignet med dagens krav.
Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Yttervegger fra 1950 antas bygget etter byggeårets krav og vurderes å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon. Det er ikke observert sprekker eller konstruktive skader, men kledningen fremstår slitt og med noe blærer, trolig etter tidligere overflatebehandling med linolje. Veggene er tynnere og har lavere isoleringsevne enn dagens krav.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold av utvendig kledning og overflater. Etter-/tilleggsisolering bør vurderes ved fremtidig oppgradering.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Kjellervinduer med isolerglass som er stemplet produksjonsår 2022.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Vinduer i 1. etasje og terrassedør med isolerglass som er stemplet produksjonsår 1986 og 1991.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.
Vinduer med isolerglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn dagens krav.

Tilstandsgrad for disse er vurdert med tanke på alder og isoleringsevne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer/dør med isolerglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn dagens krav.

Tilstandsgrad for disse er vurdert med tanke på alder og isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduer og terrassedør med isolerglass og trekarmer fra 1986 og 1991, har passert forventet levetid. Isolerglass med denne alder har lavere isoleringsevne enn nyere løsninger. Dette kan gi noe økt varmetap og redusert komfort nær vinduene og dørene, uten at det nødvendigvis innebærer funksjonssvikt. Mindre skader i treverket kan også forekomme. Bygningsdelene kan likevel fortsatt oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke nødvendig så lenge isolerglassene er hele og fungerer som forutsatt.
Vinduer og terrassedør med isolerglass og trekarmer fra 1986 og 1991 er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

* Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 18, hvorav ca 10 m² er overbygget.
Eier opplyser at det i regi av tidligere eier ble lagt ny tekking samt terrassebord av Kebony.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Eier opplyser at det før 2013, i regi av tidligere eier, ble lagt ny tekking samt terrassebord av Kebony. Tekkingens alder og oppbygging gir noe usikkerhet knyttet til videre levetid og tetthet, selv om terrassebord av Kebony normalt har god holdbarhet.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av terrassegulv, overganger og tekkingen under terrassebordene. Vedlikehold eller fornyelse vurderes ved tegn til slitasje eller utettheter.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Motorisert markise ved terrasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett, laminat og fliser.
Støpt/pusset bodgulv.

Vegger med malte flater og fliser.

Himlinger med malt panel og malte flater.

Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag samt støpt kjeller på komprimerte masser.
Det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.
Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:
1. etasje) Stue/kjøkken og soverom.

Kjeller) 2 soverom i opprinnelig del.

1. etasje)
* I stue/kjøkken ble det målt høydeavvik på 11 mm.
* I soverommet ble det målt høydeavvik på 8 mm.

Kjeller)
* I soverommet nærmest boden ble det målt høydeavvik på 10 mm.
* I det andre soverommet i opprinnelig del ble det målt høydeavvik på 5 mm.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peis med innsats i stuen i 1. etasje.

Teglsteinspipe, som over tak har fotbeslag og topplate.

Eiere opplyser at det har vært utført tilsyn ved pipe og ildsted, men det er ikke sendt over rapport som viser resultatet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjellervegger er innvendig foret ut med treverk og isolert.

Hulltaking ble gjort i soverommet i opprinnelig del ved gavlvegg. Hulltaking ble gjort for å kunne kontrollere oppbygging av innvendig påforing av vegger og eventuelt avdekke skader/problemer. Ved hulltakingen ble det kun observert påforing med isolert bindingsverk. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking og fuktsøk.

Det er ikke tilfaregulv i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rom under terreng anses generelt å være utsatt konstruksjon med tanke på fuktpåvirkning. Boligens opprinnelige del av grunnmur antas å være fundamentert på faste masser/fjell.
Det er ikke observert tegn til problemer ved befaring. Konstruksjonstypen gir likevel en viss usikkerhet over tid. Rom under terreng vurderes som en fukt- og belastningsutsatt konstruksjon der viktige funksjoner (drenering, utvendig fuktsikring, tilbakefylling/komprimering og massestabilitet) i liten grad er visuelt kontrollerbare ved visuell befaring. Det foreligger ingen observerbare symptomer ved befaring, men konstruksjonstypen har likevel iboende risiko knyttet til grunnforhold og fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Rom under terreng anses generelt som en utsatt konstruksjon med tanke på fuktpåvirkning. Boligens opprinnelige del av grunnmur antas fundamentert på faste masser/fjell, noe som kan gi økt usikkerhet knyttet til fukttransport og kapillært sug over tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på innvendige overflater for tegn til fukt, saltutslag eller misfarging. Eventuelle tiltak vurderes dersom det oppstår tegn til fuktpåvirkning.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp i mellom etasjene, hvor det er lagt parkett på trinnene.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører.
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Det er ikke uvanlig at innvendige dører i et hus med denne alder er justert eller trenger å justeres for ikke å subbe mot karm.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygget garderobeskap i entre/gang.
Skyvedørsgarderober i to soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler i gulvet.

I 2017 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet legging av foliemembran samt påstøp med ny varmekabel. Sluket ble ikke skiftet i forbindelse med arbeidene i 2017, men ble videreført etter vurdering fra utførende entreprenør. På veggene ble det montert våtromsplater. Det ble montert nytt sanitærutstyr. Det ble samtidig lagt nye vannrør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger av malte flater.
Himling er av malt, med downlights.

- Det er montert vinduer i våtsonen, riktignok utenfor dusjveggene og med malte utforinger/gerikter og karm. Det antas at vinduene, selv med denne plasseringen vil tåle normal bruk av badet.
- Det er noe synlig innfesting i våtromsplater, typer på litt lite sparkelmasse.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 14 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør + at det er ca 13 mm opp under terskel.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med synlig foringsring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er plastsluk med synlig foringsring/klemring. Sluket ble ikke skiftet i forbindelse med arbeidene i 2017, men ble videreført etter vurdering fra utførende entreprenør. Slukets alder er ikke kjent, men det antas å ha høy alder. Sluket fremstår uten synlige tegn til svikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre plastsluk gir økt usikkerhet knyttet til videre levetid og tetthet i overgangen mellom sluk og tettesjikt, selv om det ikke er observert tegn til svikt.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom sluket fungerer som forutsatt. Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av sluket, samt oppfølging ved fremtidig oppgradering av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med heldekkende servant, servantskap, speil, høyskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger/-dører.
Elektrisk håndkletørker.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet. Det er tilluftsspalte ved døren.

1. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er ikke gjort hulltaking i vegger bak dusjhjørnet på grunn av at dusjen ligger mot fellestrapp.

Det gjøres ikke fuktsøk i dusjhjørnets vegger i bad hvor det er våtromsplater som underlag. Fuktsøkere fungerer ikke på vegger med denne oppbygging - det er sparklede/malte våtromsplater i gjeldene dusj/bad.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler i gulvet.

Badet ble modernisert i 2017 og eiere har dokumentasjon knyttet til membranarbeid, samt kontraktsbeskrivelse av planlagt utførelse.

Badet har en avvikende avløpsløsning der slukfunksjonen er ivaretatt via pumpekum nedfelt i gulv. Avløp fra badekar, servant og slukrenne i dusjsone er samlet og ført til kum/beholder i gulvet, og pumpes videre til avløpsledning i felles vaskerom. Det er ikke etablert sluk under badekar. Løsningen fremstår som valgt på grunn av lavere gulvnivå i badet enn tilkoblingspunktet for avløp.

Ved visuell kontroll er tettesjikt/membran i gulv ikke synlig. Det foreligger derfor ikke grunnlag for sikker verifikasjon av membranoppbrett og avslutning/tetting i overgang mot kum/pumpe, herunder utførelse i dusjsone og ved slukrenne.

Pumpebasert avløpsløsning medfører avhengighet av mekanisk funksjon. Svikt i pumpe, driftsstans eller tilbakeslag kan gi oppstuvning/overløp med vannbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner. Uavklart tettesjikt i gulv og ved overganger øker risikoen for fuktinntrengning ved lekkasje eller

vannsøl. Over tid kan dette medføre skjulte fuktskader i gulvkonstruksjon og omkringliggende bygningsdeler, med mulig lukt, muggvekst og materialnedbrytning.

Eiere opplyser at løsningen har fungert uten registrerte problemer i deres eiertid.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er fliser.
Himling er malt, med downlights.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 42 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Flislagt baderom med slukrenne i dusjhjørne. Det legges til grunn at dusjsonen har tettesjikt på gulv og vegger, men membranløsningens utførelse og tilslutning i overgang mot pumpekum kan ikke verifiseres ved visuell kontroll. Avløp fra dusj føres til pumpekum/avløpspumpe plassert under badekar, og avløpet pumpes videre til tilkoblingspunkt. Løsningen avviker fra tradisjonell slukløsning og er vurdert til TG 2 som følge av avvikende utførelse og økt sårbarhet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet har en avløpsløsning der gulvets slukfunksjon er løst med nedfelt pumpekum i stedet for tradisjonelt gulvsluk. Avløp fra dusjrenne, servant og badekar er samlet til kummen, og videre avløp skjer via pumpe til tilkoblingspunkt i annet rom. Løsningen innebærer at sluk-/avløpsfunksjonen er avhengig av mekanisk pumpe, og tettesjiktets tilslutning/avslutning mot pumpekum og gjennomføringer lar seg i liten grad kontrollere ved visuell befaring. Det er ikke etablert eget slukpunkt under badekar, avløpsrøret er ført til pumpen.
Tilstandsgrad er vurdert ut si fra at det er en spesiell løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Badet har en avløpsløsning hvor slukfunksjonen er løst med nedfelt pumpekum i stedet for tradisjonelt gulvsluk. Avløp fra dusjrenne, servant og badekar er samlet til kummen, og videre avløp er avhengig av mekanisk pumpe til tilkoblingspunkt i annet rom. Løsningen gir økt sårbarhet ved pumpesvikt og større usikkerhet knyttet til tetthet ved pumpekum og gjennomføringer, da dette i liten grad lar seg kontrollere ved visuell befaring. Manglende eget slukpunkt under badekar gir også redusert sikkerhet ved lekkasje/vannsøl fra badekaret.

Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av pumpekum, pumpefunksjon, alarm/overløpssikring og tettesjiktets tilslutning mot kummen. Det bør vurderes tiltak for bedre lekkasjesikring, og løsningen bør følges opp jevnlig med kontroll og vedlikehold.

Dette er en spesiell løsning, men eiere opplyser at det ikke har vært noe problem med løsningen.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dobbelservant, servantskap, speil m/lys, veggmontert wc badekar og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket gulv.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet. Det er tilluftsspalte ved døren.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ved befaringen tatt hull i veggen fra kjellerstuen bak dusjhjørnet. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking/fuktsøk.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SPISEPLASS OG TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med snekkerbygde fronter. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate av kompaktlaminat. Avtrekksvifte. Integrert induksjonstopp (bred modell), stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin samt nisje for kjøleskap.

I 2007 ble det montert ny kjøkkeninnredning.
I 2022 ble det montert nye, snekkerbygde fronter og nye integrerte hvitevarer og det ble samtidig åpnet opp mellom kjøkken og stue.
Det er montert komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SPISEPLASS OG TRAPP

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte, avtrekkskanal er ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og som ble lagt nye i 2017. Vannrørene er lagt med fordelerskap i begge badene.
Det er rørskap i begge badene.

Det er stoppekraner i fordelerskapene.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Tilstandsrapport

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plastrør og støpejernsrør.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifte i badet i 1. etasje - som ansees for å være en enkel løsning i dag.Tilluft slippes inn via veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 l varmtvannsbereder fra 2000, som er montert i felles vaskerom.

Varmtvannsbereder er montert med strømtilførsel via stikkontakt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Konsekvens:
200 liters varmtvannsbereder fra 2000 har passert en betydelig del av forventet brukstid. Dette gir økt usikkerhet knyttet til videre levetid og risiko for lekkasje, selv om den kan fungere tilfredsstillende i dag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av berederen og tilkoblinger. Utskifting kan vurderes på sikt eller ved tegn til svekket funksjon.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

* Downlights i badet i 1. etasje og kjellerstuen, lamper fungerer.

* Varmekabler i badegulvet i 1. etasje og alle kjellergulv, bortsett fra i boden. Varmefolie under laminat i soverommet i 1. etasje + varmepumpe, luft-til-luft i kjellerstuen, forøvrig panelovner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

3 x 40 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Eget panelskap i kjeller med fordelingskurser med jordfeilautomater, skapet er for kjeller og garasje. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet anlegg fra forskjellige år.
I 2021 ble det montert ny innmat i sikringsskapet samt en generell oppgradering av ledningsnett i 1. etasje.
I 2019 ble det montert ladepunkt for el-bil.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med bytte av ledningsnett i 1. etasje og ny innmat i sikringsskap, datert 19.9.2021
* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med montering av ladepunkt for el-bil i garasjen, datert 13.5.2019
* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med montering av stikkontakt for varmepumpe, datert 18.9.2018

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremlagt Samsvarserklæringer for el-arbeid som er utført i nåværende eieres eiertid.

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

10. 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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen og fuktsikring av grunnmur i opprinnelig del antas å være utført i henhold til praksis på byggetid, men det er synlig grunnmursplast og det antas at det ble redrenert ved utbygging i kjeller i 1995.

Opprinnelig del av grunnmuren er trolig fundamentert på fjell og dette gir muligheter for kapillært sug i konstruksjonene ved at vann på fjellet kan komme inn til grunnmuren/sålene. Det er noe synlig saltutslag/malingsflass i nedre del av kjellervegger, som er synlig i vaskerommet.
Dreneringen er ca 30 år og vurderes til TG 2 etter alder og byggemåte.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m være god helling vekk fra husets grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det antas dreneringen ble utført i henhold til praksis og krav på byggetid samt noe oppgradert ved tilbygging av kjeller i 1995 - som er etter enklere enn dagens metoder og materialer.

Tilstandsgrad er vurdert etter alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Drenering og fuktsikring av grunnmur i opprinnelig del antas utført etter praksis på byggetid, og det er synlig grunnmursplast som tyder på redrenering i forbindelse med kjellerutbygging i 1995. Dreneringen er dermed ca. 30 år gammel og har passert en betydelig del av forventet brukstid. Fundamentering på fjell kan gi mulighet for kapillært sug, og synlig saltutslag/malingsflass i nedre del av kjellervegger tyder på noe fuktpåvirkning. Forholdet er vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder og byggemåte.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på fuktforhold i kjeller. Takvann og terrengvann bør ledes bort fra grunnmuren. Fornyelse eller forbedring av drenering kan vurderes ved behov eller ved fremtidige arbeider rundt grunnmuren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

I opprinnelig del er det grunnmur av betong m/sparestein, som antas å være fundamentert på fjell. Det antas at det er Leca som grunnmur i tilbygd del, som er fundamentert på komprimerte steinmasser.
Det er ingen observerbare sprekker eller skader i grunnmur.

Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.
Takvann er ikke i rør ledet bort fra grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er vurdert etter alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Grunnmur i opprinnelig del består av betong med sparestein og antas fundamentert på fjell. I tilbygget del antas grunnmuren å være av Leca og fundamentert på komprimerte steinmasser. Det er ikke observert sprekker eller skader i grunnmuren, og konstruksjonen fremstår uten synlige tegn til svekkelser.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd. Det anbefales å følge med på eventuelle endringer i grunnmur eller overflater over tid som del av normalt vedlikehold.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.
Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.
HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

* Vedrørende innvendig trapp: Det er ikke montert håndløper på vegg.
* Rekkverkshøyden på terrassen er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde.
* Det er ikke montert rekkverk på begge sider av utvendig trapp ned fra terrassen samt åpninger i rekkverket, som er for store.

Konsekvens/tiltak

* Innvendige trapp: Det er ikke montert håndløper på vegg.
For nye trapper er forskriftskravene : Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger imellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens:
Manglende håndløper på vegg gir redusert støtte ved bruk av trappen. Forholdene påvirker sikkerheten ved bruk av trappen.

Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper på vegg. Dette vil bedre sikkerheten ved bruk av trappen.

* Rekkverkshøyden på terrassen ble målt til 88 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.

Konsekvens:
Rekkverkshøyden på terrassen er målt til 88 cm, noe som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på 100 cm. Dette gir redusert fallsikring sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere forhøyning av rekkverket for å bedre sikkerheten ved bruk av terrassen.

* Det er ikke montert rekkverk på begge sider av utvendig trapp ned fra terrassen samt åpninger i rekkverket, som er for store.

Konsekvens:
Manglende rekkverk på begge sider av utvendig trapp ned fra terrassen gir redusert fallsikring og støtte ved bruk av trappen. For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall eller at barn kan komme i klem.

Tiltak:
Det anbefales å montere rekkverk på begge sider av trappen og utbedre åpninger i rekkverket slik at sikkerheten bedres.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar
Iflg Norges Eiendommer.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Det medfølger halvpart av dobbelgarasje med støpt plate som gulv. Vegger i åpent bindingsverk, som er fundamentert på Leca-ramme og med utvendig stående kledning. Saltak i trekonstruksjoner, som er tekket med betongstein. Leddport med elektrisk portåpner. Gangdør i sidevegg. Ladepunkt for el-bil.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert - kun beskrevet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

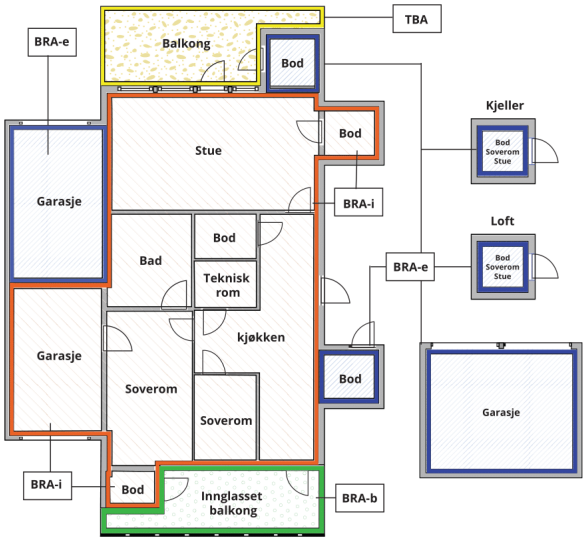
Hva er måleverdig areal?

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 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

Eierseksjon i firemannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	75			75	18
Kjeller	78			78	
SUM	**153**				**18**
SUM BRA	**153**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entre/gang, bad, soverom, stue/kjøkken m/spiseplass og trapp		
Kjeller	Kjellerstue m/trapp, bad, 3 soverom, bod		

Kommentar

Eierseksjon i firemannsbolig.
Boligen er over 2 plan, 1. etasje samt kjeller og med inngang i 1. etasje + at det medfølger 1/4 ideell andel av lagringsloft.

Boligen er innredet med:

1. etasje:
Entre/gang, bad, soverom, kjøkken m/spiseplass og stue.

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 18, hvorav ca 10 m² er overbygget og trapp ned til hage.

Kjeller:
Kjellerstue m/trapp, bad, 3 soverom og bod.
Romhøyde 2,20 m i kjellerstue og 2,01 m i bod.

Fra ett soverom er det via bod utgang til fellesareal og trapp opp.

Det medfølger:
- Halvpart av dobbelgarasje som har et totalt gulvareal på ca 40 m².

Felles vaskerom i kjeller med plass til egen vaskemaskin.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:
* Det er avvik fra dagens 1. etasje i forhold til rominndeling ved kjøkken og bad på opprinnelig tegning, ikke søknadspliktige endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Kommentar

BRA-e blir ikke målt, når det ikke er skillevegg mot naboens garasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Eiere, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	152	48		2	2251.1 m²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Heiasvingen 9

Hjemmelshaver
Karen Anne Rekkedal og Einar Møkkelgård Aslaksen

Kommentar
Felles tomt for sameiet.
Tomten er "delt" i praktiske bruksområder for hver seksjon.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører
S/E Heiasvingen 9	1 / 4	v/styret

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i blindvei på Bekkelaget med kort vei til barnehager, skoler alle trinn og offentlig kommunikasjon samt alle service-tilbud og forretninger på Holtet.
Kort avstand til Sportsplassen samt tur- og rekreasjonsområder ved Brannfjell/Ekeberg.
Parkering i halvpart av dobbelgarasje eller foran denne, det er montert ladepunkt for el-bil i garasjen. Forøvrig gateparkering.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Området/eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Flat tomt som er opparbeidet med hage rundt boligen er det delvis overbygget terrasseplatting samt trapp ned til hage.

Tinglyste/andre forhold

Det betales felleskostnader med kr ????,- pr måned som inkluderer vanlige poster for boligsameier.

Bebyggelsen

Sameiet Heiasvingen 9 består av firemannsbolig med i alt 4 seksjoner.
Bygningen ble ferdigstillet i 1950 og tilbygget i kjeller i 1995.
Bygningen er oppført på eiet tomt som er felles for sameiet, men "delt" i praktiske bruksområder for seksjonene.
Garasjen ble bygget i 2005.

* Det er utstedt ferdigattest for bruksendring av kjeller, datert 24.2.2026

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen, seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger om felleskostnader samt vedrørende de oppgraderinger som er utført samt kontraktsgrunnlag for modernisering av badene.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver ifølge Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er innhentet/oversendt av megler.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med montering av stikkontakt for varmepumpe, datert 18.9.2018	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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. 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 fem 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 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.

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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.

• 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/YS1383

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon