

# Tilstandsrapport

📍 Eftasåsen 30, 0687 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 146, bnr. 300

# Andelsnummer 25

**Markedsverdi**

**7 500 000**

Areal (BRA): Rekkehus 130 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.09.2023

Rapportdato: 25.10.2023

Oppdragsnr.: 15064-1097

Referansenummer: KB4701

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gunnar Olsen

Vår ref: Tom Gunnar Olsen



# BNA

Gyldig rapport  
25.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

## BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Viken.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdannelse.



### Rapportansvarlig



Tom Gunnar Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
tom@bnanalyse.no  
920 34 476

# 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 bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Rekkehus - Byggeår: 1963

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel.  
Lakkerte nedløp og beslag i stål  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Prosjektet med rehabilitering av fasader og utskifting av vinduer/dører er ferdigstilt i juni 2022.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør.  
Bygningen har malt balkongdør i tre.  
Markterrasse  
Utvendige trapper i trekonstruksjon

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu, betong og belegg.  
Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er ikke fremvist at det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.  
Boligen har mursteinspipe. Feiing og tilsyn av pipene utført av Brann- og redningsetaten i 2021 i følge årsberetningen.  
Fra vedtektene refereres: "Kjelleren er opprinnelig bygd som råkjeller, der murgulvet sørger for at fuktighet fordamper. Innredning av kjeller som boareal skjer på eget ansvar og risiko, jf. punkt 5-3 i vedtektene om utbedringsansvar og erstatning. Andelseier må påse at materialer brukt i kjeller er diffusjonsåpne, at alle ventiler holdes åpne, osv. Dette gjelder uavhengig av om det er nåværende eller tidligere beboer som først tok kjelleren i bruk til ordinært boareal."  
Boligen har lakkert tretrapp.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon og bilder.

Det ble ikke registrert forhøyde verdier ved fuktsøk i og utenfor badet. Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Det ble ikke registrert forhøyde verdier ved fuktsøk i og utenfor badet. Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av støpejern.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca 120 liter.  
El. skap plassert i kjeller.  
Brannslukningsapparat, brannslange i kjøkkenskap og røykvarsler i 1. og 2. etg.  
Samtlige husstander fikk utdelt nytt håndslukkeapparat (skumapparat) i 2013.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Rehabiliteringen av tak, drenering og avløp ble avsluttet i 2017 i følge opplysninger gitt i årsberetningen.  
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.  
Eiendommen er flat  
Utvendige avløpsrør er av ukjent type  
Utvendige avløpsledninger er fra 1963. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type.  
Utvendige vannledninger er fra 1963. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Eventuell oljetank er frakoblet. Det er ukjent for meg om det har vært tilknyttet dagtank eller oljetank til oljekaminen.

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	130 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	130 m <sup>2</sup>
Totalpris	8 450 000

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Rekkehus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje 2	43	41	2
Etasje 1	46	46	0
Kjeller	41	31	10
<b>Sum</b>	<b>130</b>	<b>118</b>	<b>12</b>

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 450 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

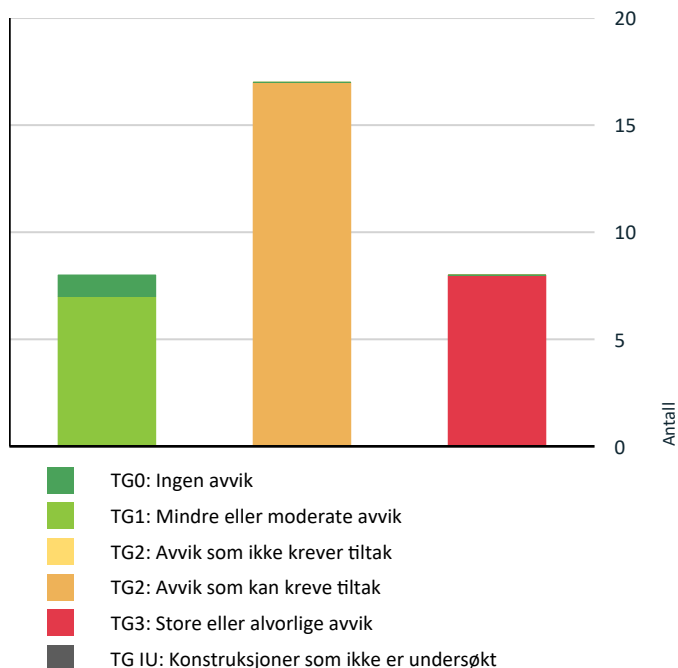
## Rekkehus

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

Rom gitt betegnelse disponibelt rom på opprinnelige byggetegninger er delt og tatt i bruk dels som kjellerstue og dels som bod.

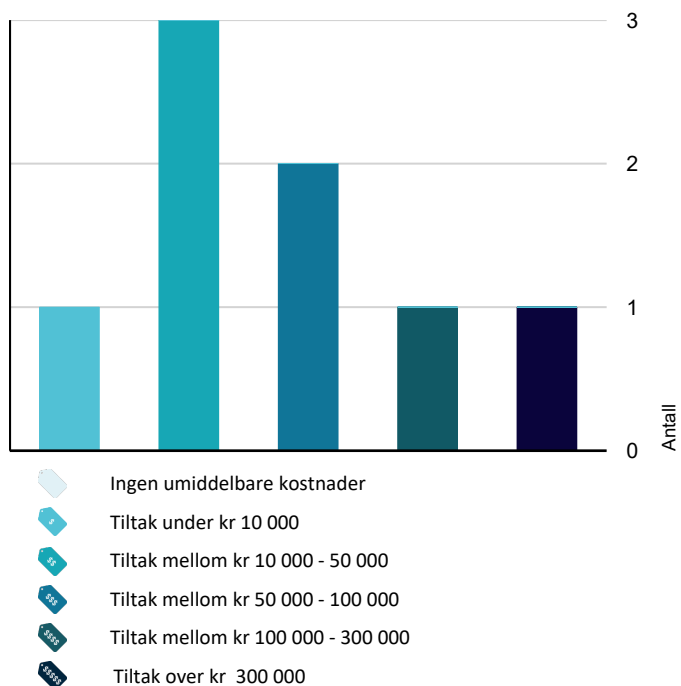
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Rapporten er avholdt på oppdrag for Advokatfirmaet SGB Storløkken AS, eier er følgelig ikke vår oppdragsgiver. Hvis rapporten brukes av eier eller andre i forbindelse med salg og/eller belåning etter avhendingsloven, kan dette ikke gjøres med ansvar for BNAlyse AS eller dets tilknyttede takstingeniører.

## Oppsummering av avvik

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

## Rekkehus

- TG 3** **STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
  - Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)  
Det er ikke montert rekkverk.
  - Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**
- Våtrom > Generell > Bad** [Gå til side](#)  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Kostnadsestimat: Over 300 000**
- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad** [Gå til side](#)  
Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader  
Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.
- Kostnadsestimat: Under 10 000**
- Våtrom > Generell > Vaskerom** [Gå til side](#)  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.  
Stoppekranen er montert under skapinnredning i vaskerom i kjeller og er ikke tilgjengelig.
- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)  
Det er påvist tilbakeslag av avløpsvann i sluk ved bruk av servant.  
Det er svært lite avrenning ved samtidig tapping i utstyr.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



# Sammendrag av boligens tilstand

Det ble registrert rennemerker etter rust samt malingsflask på rør i 2. etg.  
Det ble registrert treg avrenning fra servant i bad 2. etg. samt at vann kommer fra sluk til badegulv ved samtidig tapping fra servant og badekar.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El. skap plassert i kjeller.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.



### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:  
Det er påvist skader på overflater.

Det ble registrert defekter på overflater. Det ble registrert knirk i gulv.  
Overflatene er av eldre dato.



### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:  
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert knirk i gulv.  
Høydeavvik på 12 mm over 2 meter og 17 mm over hele rommet i kjellerstuen.  
Høydeavvik på 5 mm i 1 soverom og gang i 2. etg.  
Høydeavvik på 5 mm i 1 stue og 8 mm i kjøkkenet i 1. etg.



### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Det er ikke fremvist at det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad i NGU sitt radon aktsomhetskart.



### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist riss i overflate.  
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.  
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.

I 2. etg er pipen tapetsert på 1 side.  
Det ble registrert riss i pipe.  
Oljekamin kan kun benyttes med bioolje.  
Dokumentert service på oljekamin finnes ikke.



### Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.  
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.  
Det var utslag ved bruk av fuktindikator på vegger og gulv.



### Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Åpning i opptrinn over 10 cm i kjellertrapp.



### Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.



### Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:  
Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.



### Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:  
Det ble registrert bruksslitasje på innredningen.



### Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.



### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:  
Det ble ikke registrert klaffventil i bod 2. etg.



# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

**!** **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

**!** **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

**!** **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ukjent for meg om det har vært tilknyttet dagtank eller oljetank til oljekaminen.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

### Byggeår

1963

### Kommentar

I følge Norges Eiendommer

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

## UTVENDIG

### Taktekking

! TG 1

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikttet fra bakkenivå.

Årstall: 2017

Kilde: Info fra sameie/borettslag

### Nedløp og beslag

! TG 1

Lakkerte nedløp og beslag i stål

### Veggkonstruksjon

! TG 1

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Prosjektet med rehabilitering av fasader og utskifting av vinduer/dører er ferdigstilt i juni 2022.

### Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vinduer

! TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Dører - 2

! TG 1

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Dører

! TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold. Tidspunkt for utskifting av dør nærmer seg.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Markterrasse

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold. Tidspunkt for utskifting av trevirke/trepaneler nærmer seg.

### Utvendige trapper

! TG 3

Utvendige trapper i trekonstruksjon

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## INNENDIG

### Overflater

! TG 2

Innendig er det gulv av furu, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

### Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert defekter på overflater. Det ble registrert knirk i gulv. Overflatene er av eldre dato.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflatene fornyes/utbedres.

# Tilstandsrapport

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert knirk i gulv.

Høydeavvik på 12 mm over 2 meter og 17 mm over hele rommet i kjellerstuen.

Høydeavvik på 5 mm i 1 soverom og gang i 2. etg.

Høydeavvik på 5 mm i 1 stue og 8 mm i kjøkkenet i 1. etg.

### Konsekvens/tiltak

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

## Radon

TG 2

Det er ikke fremvist at det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremvist at det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad i NGU sitt radon aktsomhetskart.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe. Feiing og tilsyn av pipene utført av Brann- og redningsetaten i 2021 i følge årsberetningen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i overflate.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

I 2. etg er pipen tapetsert på 1 side.

Det ble registrert riss i pipe.

Oljekamin kan kun benyttes med bioolje. Dokumentert service på oljekamin finnes ikke.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

## Rom Under Terreng

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg. Fra vedtektene refereres: "Kjelleren er opprinnelig bygd som råkjeller, der murgulvet sørger for at fuktighet fordamper.

Innredning av kjeller som boareal skjer på eget ansvar og risiko, jf. punkt 5-3 i vedtektene om utbedringsansvar og erstatning. Andelseier må påse at materialer brukt i kjeller er diffusjonsåpne, at alle ventiler holdes åpne, osv. Dette gjelder uavhengig av om det er nåværende eller tidligere beboer som først tok kjelleren i bruk til ordinært boareal."

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg. Det var utslag ved bruk av fuktindikator på vegger og gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

## Innvendige trapper

TG 2

Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpning i opptrinn over 10 cm i kjellertrapp.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

## Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

### ETASJE 2 > BAD

## Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon og bilder.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 3

Det ble ikke registrert forhøyde verdier ved fuktsøk i og utenfor badet. Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

## Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Det anbefales at konstruksjonen kontrolleres med hulltaking. Kostnadsestimatet gjelder kun for hulltaking.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## KJELLER > VASKEROM

### Generell

! TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 2

Det ble ikke registrert forhøyde verdier ved fuktsøk i og utenfor badet. Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at konstruksjonen kontrolleres med hulltaking.

## KJØKKEN

### ETASJE 1 > KJØKKEN

## Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert brukslitasje på innredningen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. For å få TG1 eller TG 0 må det foretas utbedringer/utskiftninger.

## Avtrekk

! TG 2

Det er naturlig avtrekk fra kjøkkenet.

## Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det kan være at borettslag/sameie 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.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

! TG 3

Innvendige vannledninger er av kobber.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Stoppekranen er montert under skapinnredning i vaskerom i kjeller og er ikke tilgjengelig.

## Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det må etableres tilgang til stoppekran.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimatet er kun for å gjøre stoppekran tilgjengelig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Avløpsrør

! TG 3

Det er avløpsrør av støpejern.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist tilbakeslag av avløpsvann i sluk ved bruk av servant.
- Det er svært lite avrenning ved samtidig tapping i utstyr.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

# Tilstandsrapport

Det ble registrert rennemerker etter rust samt malingsflass på rør i 2. etg.

Det ble registrert treg avrenning fra servant i bad 2. etg. samt at vann kommer fra sluk til badegulv ved samtidig tapping fra servant og badekar.

## Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Ventilasjon



Boligen har naturlig ventilasjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert klaffventil i bod 2. etg.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie 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.

## Varmtvannstank



Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Årstall: 2004

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

## 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 bygnings sakkyndig 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.*

El. skap plassert i kjeller.

## Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)

**Ukjent. Oppdraget er et tvangssalg og eierinformasjonen er dermed begrenset.**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent. Oppdraget er et tvangssalg og eierinformasjonen er dermed begrenset.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent. Oppdraget er et tvangssalg og eierinformasjonen er dermed begrenset.**
4. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Ukjent. Oppdraget er et tvangssalg og eierinformasjonen er dermed begrenset.**
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent. Oppdraget er et tvangssalg og eierinformasjonen er dermed begrenset.**

## 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el.kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.**

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Branntekniske forhold



Brannslukningsapparat, brannslange i kjøkkenskap og røykvarslere i 1. og 2. etg. Samtlige husstander fikk utdelt nytt håndslukkeapparat (skumapparat) i 2013.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

# Tilstandsrapport

**Nei** Brannslukningsapparatet er 10 år, men det er utført service i 2023.

- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### Drenering

TG 1

Rehabiliteringen av tak, drenering og avløp ble avsluttet i 2017 i følge opplysninger gitt i årsberetningen.

**Årstall:** 2017      **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

### Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak. Tilstandsgrad er angitt med bakgrunn i alder på skjult konstruksjon.

### Terrengforhold

TG 3

Eiendommen er flat

#### Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige avløpsledninger er fra 1963. Alle avløpsrør (dvs. bunn- og uttrekksledninger) ble renoveret innvendig med med strømpetrekking i 2017 i følge vedtak i ekstraordinær generalforsamling 11.05.2015. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type. Utvendige vannledninger er fra 1963. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alle vanninnlegg er byttet fram til stoppekran i følge vedtak i ekstraordinær generalforsamling 11.05.2015.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### Oljetank

TG 2

Eventuell oljetank er frakoblet. Det er ukjent for meg om det har vært tilknyttet dagtank eller oljetank til oljekaminen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ukjent for meg om det har vært tilknyttet dagtank eller oljetank til oljekaminen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser med hensyn til om det har vært nedgravd oljetank på eiendommen.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Tvangssalg/konkurssalg

## Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

**130 m<sup>2</sup>/118 m<sup>2</sup>**

*Rekkehus:* Gang, Garderobe, 3 Soverom, Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Kjellerstue, 3 Bod, Vaskerom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 7 500 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi andelsbolig

**Kr 8 450 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi uten fradrag

**8 450 000**

Tillegg for andel fellesformue	+	28 540
Frادrag for andel felles gjeld	-	959 000

## Konklusjon markedsverdi

**7 500 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Tyristubbeveien 71 ,0687 OSLO 124 m <sup>2</sup> 1963 3 sov	22-03-2022	7 100 000	<b>7 900 000</b>	983 000	8 883 000	<b>71 637</b>
2 Kampheimveien 27A ,0685 OSLO 110 m <sup>2</sup> 1954 3 sov	10-10-2022	7 800 000	<b>7 600 000</b>	113 000	7 713 000	<b>70 118</b>
3 Eftasåsen 46 ,0687 OSLO 122 m <sup>2</sup> 1963 3 sov	09-05-2022	7 300 000	<b>7 510 000</b>	977 000	8 487 000	<b>69 566</b>
4 Eftasåsen 53 ,0687 OSLO 128 m <sup>2</sup> 1964 3 sov	03-05-2023	6 990 000	<b>6 900 000</b>	1 006 000	7 906 000	<b>61 766</b>



### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	103 464
Eiendomsskatt	Kr.	3 624
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>107 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
<b>Sum teknisk verdi - Rekkehus</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 250 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 250 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	5 200 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 200 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>8 450 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje 2	43	41	2	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad	Garderobe
Etasje 1	46	46	0	Entré , Stue , Kjøkken	
Kjeller	41	31	10	Kjellerstue , Vaskerom	Bod , Bod 2, Bod 3
<b>Sum</b>	<b>130</b>	<b>118</b>	<b>12</b>		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Rom gitt betegnelse disponibelt rom på opprinnelige byggetegninger er delt og tatt i bruk dels som kjellerstue og dels som bod.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Vinduene i kjeller tilfredsstill ikke krav til rømning, Åpningen i rømningsvindu må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.. Boligen er bruksendret uten byggemelding til kommunen. Det er derfor ikke foretatt noen profesjonell vurdering som er ansvarsbelagt med hensyn til om bruksendringene er i henhold til gjeldende forskrifter og lovverk. Det stilles bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. ved bruksendring.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2023	Tom Gunnar Olsen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB Storløkken AS	Rekvirent
	v/Malin Fritzøe Østman	
	Ellen Nina Lind	Eier
	Klaus Kryhlmann	Eier

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	146	300		0	6373.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Eftasåsen 30

### Hjemmelshaver

Bjartkollen Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1025/BJARTKOLLEN BORETTSLAG	950127481	1025	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Sigrun Kryhlmann (bo)

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
25	100	19 900	28 540    31.12.2022	959 000    01.09.2023

## Årsregnskap

Regnskapsår	2022	Samlet aksjekapital:		12 000
Omløpsmidler:	4 609 357	Samlet innskuddskapital:		2 881 650
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+	116 679 694
Disponible midler:	3 000 754	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		119 561 344

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Rekkehus beliggende sentralt på Oppsal med adkomst fra Eftasåsen. Få minutters gange til buss og t-bane. Servicetilbudet er godt, med følgende senter i nærheten: Oppsal, Bryn og Tveita. Det er flere barnehager i området. Kort vei til Oppsal barneskole og Skøyenåsen ungdomsskole. Østmarka ligger like ved med lysløyper, badevann og rike turmuligheter. Kort avstand også til Østensjøvannet med flotte turområder og yrende fugleliv.

### Adkomstvei

Fra offentlig vei via fellesarealer.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Hageparsellen er opparbeidet med terrasse.

Felles tomt for hele borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med beplantninger, blomster, busker, trær, sittegrupper, lekeplasser m.m

### Tinglyste/andre forhold

OBOS prosjekt har utarbeidet energiattest datert 11.09.2023 som viser oransje C, se energiattesten for nærmere opplysninger.

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <http://bjartkollen.borettslag.net/> hvor generell informasjon fra styret til andelseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Vedlikehold: Prosjektet med rehabilitering av fasader og utskifting av vinduer/dører er ferdigstilt i juni 2022.

89 av andelene har garasje som følger leiligheten ved kjøp/salg. Disse andelene har et tillegg på 200 kr/mnd i felleskostnadene.

Borettslaget har 42 biloppstillingsplasser som blir fordelt etter venteliste med prioritet for andelseiere uten garasje. Leie for biloppstillingsplass er kr 100/mnd. Garasjekomiteen tar ikke gebyr for venteliste/tildeling av biloppstillingsplass.

Det er etablert to felles lade plasser for el-bil på tidligere utleide biloppstillingsplasser.

## Bebyggelsen

Borettslaget består av 120 andelsleiligheter.

Bjartkollen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950127481, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

145 44 55 56

146 268 300 333

Første innflytting skjedde i 1963. Tomten ble kjøpt i 1986.

### Større vedlikehold i borettslaget

2022 Rehabilitering av fasader ferdigstilt. Alle biloppstillingsplassene klargjort for elbillading. En rekke trær er blitt felt på flere steder.

2021 Rehabilitering av fasader påbegynt i 2020 pågikk i 2021 og ferdigstilles i 2022.

Brudd i vannledning ved Tyristubbveien 41 og omfattende arbeider med rehabilitering av vannlekkasje. Planlegging av elbil-lading. Oppgradering av lekeplassen. Feiing og tilsyn av pipene utført av Brann- og redningsetaten.

2020 Reparert ødelagt støyskjerm ut mot Ytre ringvei/Hellerudveien.

Rehabilitering av fasader påbegynt i 2020 med bytte av eksisterende isolasjon (10 cm) og økt med 10 cm ny isolasjon, kledninger, vinduer inkl. kjellervinduer, kjellerdører, terrassedører. Beboere har i tillegg som opsjon kunnet velge isolering av grunnmur, innsetting av et forenklet ventilasjonssystem med varmeregulering i yttervegg, utskifting av ytterdører og utelamper. Det har også vært opsjon å sette inn nye kjellervinduer og bytte til større kjellervinduer. Maling av alle garasjer utført på dugnad av de som har garasje.

2019 Oppfølging av mangler og utbedringer etter rehabilitering. Ny støttemur og reparasjon av mur ved Eftasåsen 38-40. Utbedring av råteskader. Gjort om to biloppstillingsplasser til ladeplass for elbil. Vedlikehold av biloppstillingsplasser. Rehabilitering av grøntområder etter dreneringsarbeidene. Byttet til ny T-We boks II dekodere i henhold til TV-avtale.

2018 Oppfølging av mangler og utbedringer etter rehabilitering og gjennomført 1-års befaring. Utbedring av større skader på bygningene. Vedlikehold av biloppstillingsplasser. Ny lekeplass med apparater for de minste. Forbedret brannvarsling i firemannsboligene og installasjon av kompakte brannslanger til alle beboere som ikke har motsatt seg dette. Ny plassering av postkassestativer og nye postkasser til alle.

2017 Rehabiliteringen av tak, drenering og avløp ble avsluttet i 2017. Fotballbanen ble oppgradert og vi fikk et bordtennisbord i Lilleskogen. Flere steder ble det satt opp rekkverk. En hel endevegg og noen bærende konstruksjoner er skiftet på grunn av råte. Firemannsboligene fikk nytt brannvarslingsanlegg i fellesarealene, og isolasjon på loftene ble dekket over. Vi har byttet bredbåndleverandør og fått lagt inn fiber i alle boenhetene.

2016 Grunnet forestående rehabiliteringsarbeider, har en del vedlikehold blitt utsatt noe de siste 2 år med begrunnelse i kostnadseffektivitet. Dette betyr at 2016 har vært et hektisk år med rehabilitering og vedlikeholdsarbeid i borettslaget. Noe av arbeidet har blitt gjennomført/ ferdigstilt våren 2017. Styret hadde en kort gjennomgang av dette arbeidet på generalforsamlingen 23/5-17. Stikkord: Bytte av mur i Snipp-Møllers vei, utbedring av pipene i firemannsboligene, utbedring av mur i Eftasåsen 48-52 og fjerning av en del vegetasjon. I tillegg er det gjort punktvis utbedringer i garasjeanlegget av sikkerhetsmessige årsaker.

2015 Det ble konstatert brudd på kloakkledning ved Tyristubbveien 41, og denne ble hasteutbedret. Som en følge av kloakklekkasjen var kjelleren i Tyristubbveien invadert av rotter, og tiltak ble gjennomført for å sikre at dette ikke skal skje igjen. Det har gjennom 2015 blitt innrapportert 5 taklekkasjer som alle har blitt

midlertidig utbedret i påvente av takrehabilitering. I tillegg er det byttet 10 vinduer som har vært i så dårlig forfatning at de ikke kunne benyttes og/eller medførte vannskader på veggkonstruksjonen. Grunnet råteskade på bærende konstruksjoner ble 5 utkragede balkonger utbedret i Tyristubbveien / Snipp Møllers vei. Det er også utført utbedring av betydelige råteskader på andre trekonstruksjoner (vegg, stolpe, trapp) ulike steder i borettslaget.

2014 Gammel, nedgrodd sandkasse ved firemannsboligene fjernet og erstattet med gressplen. Sklie i Lilleskogen kappet opp/fjernet og huskestativ tatt ned – begge av sikkerhetshensyn. Utbedret råtten trapp i Snipp Møllers vei.  
2014 Styret har arbeidet videre med utredning av et eventuelt rehabiliteringsprosjekt, og flere taklekkasjer (entretak og rundt piper) ble tettet i forbindelse med tilstandsundersøkelsen utført av Multiconsult.

2013 Samtlige husstander fikk utdelt nytt håndslukkeapparat (skumapparat). Styret arbeidet med utredning av et eventuelt rehabiliteringsprosjekt.

2012 Forprosjekt til rehabiliteringsprosjekt ble igangsatt.

2011 Dreneringsarbeidet i Eftasåsen 54-60 ble ferdigstilt. Noen gamle og råtne trær ble fjernet.

2010 Montert og skiftet lekestativ på indre lekeområde. Hugget og fjernet noen trær.

2009 Malt samtlige hus i borettslaget.  
Gjennomgått og sjekket panel før maling og byttet ut disse. Skiftet takpapp og lister på utvalgte inngangspartier.  
Byttet samtlige dekodere til HD dekodere samt oppgradert alle leiligheter med internett-tilgang.

2008 Vask av gule og grå rekkehus. 2 større lekkasjer er oppdaget og utbedret. 2 nye søppelplasser er satt opp. Ny støttemur i Tyristubbveien 42-48. Ettersyn av samtlige brannvarslingsutstyr. Rehabiliteret 2 uteplasser.

2007 Vasket alle grå rekkehus i Tyristubbveien langs med Hellerudveien. Oppgradert uteområdet ved Tyristubbveien 39/41.  
Rehabiliteret kjeller vedrørende rotteinvasjon.  
Fullført oppussing av alle trappeoppganger og kjellere i 4-mannsboligene.

2006 Malt resten av de røde husene. Ny støttemur Eftasåsen 46-52  
Nye tak i Tyristubbveien 19-23. Pusset opp fellesarealet i alle 4-mannsboligene.  
Utarbeidet tre- og beplantningsplan.

2005 Røde rekkehus i Eftasåsen er malt  
Ny støttemur i Snipp Møllers vei Skiftet tak i Tyristubbveien 24

2004 Alle gule hus og garasjene malt

2003 Borettslaget er brannsikret. Endevegger er skiftet. Tak på 4-mannsbolig i Tyristubbveien 22 er skiftet.

2002 Samtlige grå hus beiset

2001 Skiftet inngangsparti i 4-mannsboligene.

2000 Drenering rundt Tyristubbveien 23. Tak på inngangspartier ble reparert. Utvendig panel skiftet der nødvendig  
Drenert i Eftasåsen 62-68, Eftasåsen 54-58 og Tyristubbveien 48. Alle røde rekkehus malt.

1999 Malt vinduer på røde hus.



Inngangspartier er reparert. Montert takrenner og nedløpsrør. Nye porter på garasjene.

1998 Alle gule hus er malt.

1997 Støyskjerm mot Hellerudveien.  
Skiftet panel på en del inngangspartier i gule hus.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 417 524	1986

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	60950127481.			
<b>Kommentar</b> Fellesforsikring. Den enkelte må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Årsberetning/regnskap		Årsmøte 2023	Gjennomgått	36	Nei
Norges Eiendommer	13.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	13.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører	07.09.2023		Gjennomgått	7	Nei
Protokoll fra ekst. ord. gen fors	03.03.2020		Gjennomgått	3	Nei
Energiattest	11.09.2023		Gjennomgått	7	Nei
Innkalling til ekst.ord gen.fors.	03.03.2023		Gjennomgått	0	Nei
Vedtakter			Gjennomgått	13	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rappportsammendrag 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 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, 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 [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## 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-norsktakst/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/KB4701>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon