

Tilstandsrapport

Vestengsvingen 36, 1182 OSLO

OSLO kommune

gnr. 149, bnr. 612

Sum areal alle bygg: BRA: 349 m² BRA-i: 334 m²

Rune Kristiansen Takst AS
Vestengsvingen 36. Oppdrag 25008



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf. 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglene. Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 29.01.2025

Rapportdato: 14.02.2025

Oppdragsnr.: 15641-25008

Referansenummer: CV7944

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen

Vår ref:



NITO



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

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.
Utdannet takstingeniør.
25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.

Rune Kristiansen Takst AS



Rapportansvarlig

Rune Kristiansen

Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



NITO

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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



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.

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



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.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Det er en del avvik i forhold til godkjente tegninger.

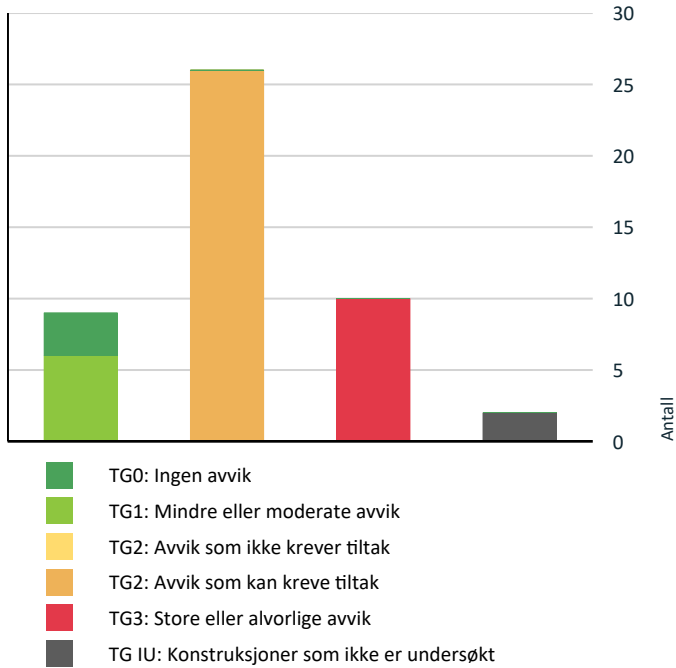
2. etg: Bad er utvidet ut på vinterhagen. Dette forholdet er ikke byggemeldt.

1. etg. Det som i dag benyttes som et kontor, var opprinnelig en utebod. Innredningen/sammenslåingen av denne boden er ikke byggemeldt.

Kjeller: Planløsning er vesentlig forandret fra byggesøknad/tegninger. Det er ikke søkt om bruksendring for dagens bruk av gjesterom, kjøkken og entre-del. Badet er også utvidet i forhold til opprinnelige tegninger.

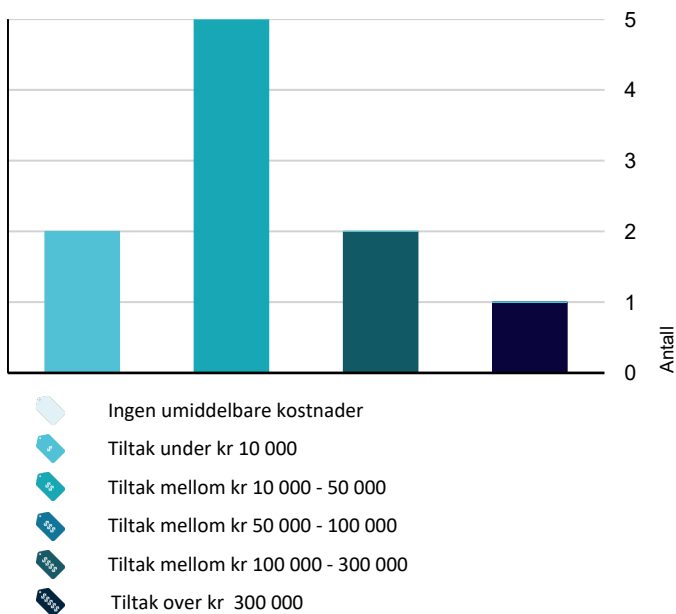
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Terrassedører	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Terrasse fra 1. etg.	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Dør i kjeller	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2. etg. > Bad > Bad generelt	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
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 > Takkonstruksjon vinterhage	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Gulvoverflater	Gå til side
! Innvendig > Takoverflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Veggoverflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innervegg i kjeller	Gå til side
! Innvendig > El-varme	Gå til side
! Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken > Innredning	Gå til side
! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Spesialrom > 1. etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Teknisk rom	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1966

Tilbygg / modernisering

1973	Ombygging	Krypkjeller ble utgravet og innredet. Ferdigattest for disse arbeidene er gitt i 1975.
1989	Innglassing av terrasse	Det ble utført montering av innglassing over terrasse, som i dag er beskrevet som en vinterhage. Det er ikke fremvist ferdigattest for dette tiltaket.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Flat takkonstruksjon, tekket med papp/folie.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid for taktekking er ca. 25-35 år.
Selger opplyser at taket er 15 - 20 år gammelt.

TG-2 settes da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Selgers opplysning vedr. alder, er lagt til grunn for vurderingen.
Det er også opplyst at de ikke kjenner til lekkasjer fra taket.
Takpappen fremstår i normalt god stand, ut i fra alder.

Avvik: Det ble registrert at det er litt lite fall mot sluket i nedsenket del av taket.

Konsekvens: Det blir stående noe vann ved siden av sluket.
Det er ikke hensiktsmessig å gjøre noe med dette forholdet nå, men når taket en gang skal legges om, bør man se på dette forholdet.



Vann blir stående ved siden av sluket.

TG 2 Nedløp og beslag

Innvendig taknedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningsdelen er skjult, og er derfor ikke visuelt synlig.
Vurderingen gjøres da ut i fra alder.
Dette nedløpet er nå ca. 60 år, og vurderes til TG-2.
Nærmere kontroll av bygningsdelen bør utføres.

Konsekvens: Ut i fra alder, kan det oppstå lekkasjer.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Fra byggesakpapirer:
Teglsteinsvegg: 2 stk. halv-steins vanger med murstein. Isolert med 10 cm. mineralull.
Trevegger: Bindingsverk med 10 cm. mineralull. Utvendig med panel-kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tre-panelen har noe bruks/værslittasje.
Ytterkledning i tre, har en forventet brukstid på ca. 50-60 år.

Konsekvens: Overflatebehandling kan påregnes.

MERK: Dagens krav til isolasjon av yttervegger er strengere enn da dette bygget ble oppført.
Man må være klar over forholdet.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon.
I følge byggesakpapirene er dette en luftet konstruksjon.
Det er oppgitt å være 15 cm. mineralull.

Takkonstruksjonen er ikke mulig å kontrollere uten større inngrep.
Forholdet blir da bemerket med TGIU.

TG 2 Takkonstruksjon vinterhage

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Over vinterhage på opprinnelig terrasse, er det bygget et glass-tak.
Dette ble oppført i 1989.
Det er gjort vedlikehold av glasstaket, senest i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering gjøres ut i fra alder. Glasstaket er nå ca. 36 år gammelt.
Det har vært utført vedlikehold av konstruksjonen.

Det er ikke opplyst om at det er pågående lekkasjer fra taket, men ut i fra alder, vurderes det til TG-2.

TG 3 Vinduer

2. etg: Soverom 1 og 2 på inngangsside: Originale vinduer med isolerglass.
Vinduer i soverom mot hagedel: 2-lags glass fra 2011.
Vindu i bad fra 1987, med 2-lags isolerglass.
Takvindu/takkuppel i gang av ukjent alder.
Vinterhage: Vinduer i yttervegg og glasstak fra 1989 med 2-lags isolerglass.

1. etg: Kontor og kjøkken: Med originale vinduer med isolerglass.
Stue. Dels vinduer fra 1985 med isolerglass. To vinduer med isolerglass fra byggeåret.

Det er montert utvendige solscreens, på stuevinduer.

Kjeller: Peisestue. 2-lags vinduer fra 1970-80 tallet.
Gjesterom og entre. Nyere vindu med 2-lags isolerglass.
Vindu i entre fra 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

De originale vinduene har generell brukslitasje. Flere vinduer er trege å åpne/lukke. Disse vinduene har utlevd sin levetid, og bør byttes. Disse vurderes til TG-3.

Det er registrert utvendig avflassing på store stuevinduer. Disse vinduene er fra 1985, og vurderes til TG-2.

De gamle vinduene i kjeller har brukslitasje, og vurderes til TG-2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

De gamle vinduene bør byttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig brukslitasje på vinduer.

TG 3 Terrassedører

2. etg: Skyvedør i glass fra vinterhage, og til terrasse med 2-lags isolerglass, fra 1989. Det er også en skyvedør fra bad og til vinterhage. Fra ett soverom er det en terrassedør til utvendig terrasse. 2-lags isolerglass fra byggeåret.

1. etg: Dobelfløyet terrassedør med isolerglass fra byggeåret. Punktert glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

2. etg: Skyvedør i glass fra vinterhage, og til terrasse med 2-lags isolerglass, fra 1989. Døren har noe brukslitasje og vurderes til TG-2.

Fra ett soverom er det en terrassedør til utvendig terrasse. 2-lags isolerglass fra byggeåret. Denne døren har slitasje og tetter ikke helt TG-3.

1. etg: Dobelfløyet terrassedør med isolerglass fra byggeåret. Det er punktert glass i døren. døren lukker ikke helt. Den vurderes til TG-3.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

De gamle terrassedørene har slitasje/skader, og bør byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Dører

1. etg: Inngangsdør fra byggeåret, Teakdør med glassfelt.

Kjeller:

Dør til entre på inngangssiden. I malt utførelse.

Dør fra bod på hagesiden. I malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

1. etg: Døren er fra byggeåret, og er nå ca. 60 år. Den har brukslitasje. Den vurderes til TG-2. Utskifting bør vurderes.

Kjeller:

Dør på terrasse-side. Denne døren har omfattende skader/fuktskade.

Dør på inngangssiden: Denne døren har fuktskader, hovedsakelig i terskel-område. Døren har også generell brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjeller: Dør på terrassiden må byttes.

Kjeller: Dør på inngangssiden bør kontrolleres/vurderes.

Terskel-løsning/beslag på kjellerdører bør utbedres.

Kostnadsestimat er satt for arbeider med dørene. Kostnader til årsak til fuktskadene er ikke tatt med her.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Div. fuktskader på boddør på terrassside.



Skade/slitasje på dør på inngangssiden.

TG 1 Terrasse fra 2. etg.

Utgang fra etasjen til terrasse. på ca. 14 kvm.

Rekkverkhøyde er målt til ca. 90 cm.

Det er lagt fliser på gulv.

Terrassen ble oppgradert i 2015.

Rekkverk skal kommenteres i forhold til dagens regelverk.

Hvis rekkverket var godkjent på byggetidspunktet, skal avvik i forhold til dagens krav kun kommenteres.

Det bemerkes at rekkverket er ca. 90 cm. høyt. Dette var godkjent da bygget ble oppført, men det er lavere en dagens krav som er på min. 100 cm.

Det er ikke krav om å oppgradere forholdet, og det settes ikke tilstandsgrad for forholdet.



Avløp fra terrasse.

TG 3 Terrasse fra 1. etg.

Utgang fra stue til terrasse på ca. 16 kvm.

Tilstandsrapport

Det er lagt skiferheller på gulv.
Det er montert utelampe.
Det er montert markise.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker i enkelte fuger. Enkelte heller er også løse.
Årsak : Feil utførelse ved montering av hellene.

Konsekvens: Forholdet vil utvikle seg.

Det ble registrert fuktutslag, samt saltutslag i tak i bod som ligger under denne terrassen.
Årsak: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt under heller på terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å stoppe fukt/lekkasje ned til bod, må det gjøres omfattende arbeider.
Da vil også forholdet med løse heller bli utbedret samtidig.

Kostnadsestimat er vanskelig å sette da omfanget av hva som må gjøres ikke er kjent.
Nærmere undersøkelser anbefales. For å få eksakt prisestimat må det innhentes pristilbud.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sprekker i fuger og løse heller.



Lite avstand fra terrasse og til treverk.
Ukjent løsning med membran.



Fukt i tak innvendig i bod under terrasse.

Utvendige trapper

Det er to stk. utvendige trapper til kjeller.
Begge er utført i støpt konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Sikkerhet skal vurderes.

Det bemerkes at rekkverk kan utgjøre en sikkerhetsrisiko, da det er mulig for å klatre på rekkverket. Dette skal vurderes til TG-2.
Det bemerkes at det ikke er monterer håndløpere på vegger i trapp.

Konsekvens: For å ivareta sikkerhetskrav, må det gjøres tiltak.

Trapper har brukslitasje.

Trapper var dekket av snø på befaringsdagen, og var derfor ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Konsekvens: Det bør gjøres kontroll av sluk/avrennings-løsning fra gulv nederst i trappene. Dette blir da vurdert til TGIU.



Rekkverk mot trapp ved terrasse.



Rekkverk på trapp på inngangssiden.

INNENDIG

TG 2 Gulvoverflater

2. etg: Parkett. Fliser i del av gang.
Furugulv og felt med fliser i vinterhage.
1. etg: Parkett.
Kjeller: Fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater har generell brukslitasje.

Bl.a. er følgende registrert:

Enkelte mindre skader.

Skade på gulvflis i gang i 2. etg. Brukslitasje på furugulv i vinterhage.

Gyng registrert i gulv i gang i 2. etg.

Noe skade på gulv inn mot kontor i 1. etg.

Konsekvens: Disse forholdene har hovedsakelig kosmetisk betydning.
Overflateoppussing kan påregnes.

(Forhold med gulv i bod i kjeller, er beskrevet under eget punkt.)

TG 2 Takoverflater

2. etg: Tak-ess plater.
1. etg: Tak-ess plater.
Kjeller: Malte flater.
Innfelte downlights i kjøkken, vaskerom, gang og bad.

(Downlights skal ikke demonteres for kontroll i.h.t gjeldende regelverk.)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG-2 settes for alder på overflater.

Konsekvens: Dette forholdet har hovedsakelig kun kosmetisk betydning.
(Forhold med tak i bod i kjeller, er beskrevet under eget punkt.)

TG 2 Veggoverflater

2. etg: Malt glassfiberstri. Panel og spekket teglstein i vinterhage.

1. etg: Malt panel. Teglstein. Malt glassfiberstri. Malte flater.

Kjeller: Panel. Malt murpuss. Malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG-2 settes for alder på overflater.

Konsekvens: Dette forholdet har hovedsakelig kun kosmetisk betydning.
(Forhold med vegger i bod i kjeller, er beskrevet under eget punkt.)

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trebjelkelag.

Støpt gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det blir kontrollert for skjevhet i etasjeskiller/gulv:

Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

2. etg:

I hovedsoverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. cm. 1,5 - 2 cm.

I vinterhage er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. cm. 2 cm. (Dette rommet er i midler tid vanskelig å måle grunnet møblering på befaringsdagen.)

1. etg.

I stue og spisestue er det målt totalt retnings-avvik i rommene på ca. 1,5 - 2 cm.

Kjeller:

Peisestue og gjesterom: Ingen vesentlige skjevheter registrert.

Konsekvens: Det er ikke umiddelbart behov for tiltak, og hva som evt. skal gjøres av tiltak. må vurderes av ny eier.

TG 2 Innvendige dører

2. etg. Originale og oppmalte dører.

Dør med glassfelt, mellom gang og vinterhage, fra 1989.

1. etg. Finerte innerdører. Dobbeltefløyet dør til stue med blyglass. Dør fra entre med glassfelt. Foldedør til kontor.

Kjeller: Malte furu fyllingsdører. Hvite/glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører til to soverom på inngangssiden, subber mot terskel/ karm, ved åpning/ lukking. TG-2.

De originale dørene vurderes til TG-2 for alder. Det er brukslitasje på dører/hengsler/låskasser.

Konsekvens: Dører bør justeres.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq/m³. Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m³.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.
Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.
Det anbefales alltid at målinger utføres.

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i dette bygget.

I følge Radon-kart (https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier.

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe: Ett-løps pipe i teglstein.
2. etg: Pipe kledd med glassfiberstrie.
1. etg: Pipe ikke synlig da den er innmurt i peiskonstruksjonen.

Ildsted:

1. etg: Åpen peis fra byggeåret.
Peisestue: Stor peiskonstruksjon med en åpen peis.

Feieluke i kjeller, på siden av peiskonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Ett sjekkpunkt i rapporten er om alle sider på pipen er synlige, for inspeksjon/kontroll av pipe for sprekker m.m.

I denne boligen er det murt store peiser rundt pipen, så den var ikke tilgjengelig på befaringdagen.
Pipeløp i 2. etg. er belagt med glassfiberstrie. Evt. riss vil da ikke bli oppdaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er vanskelig å gjøre tiltak, uten større inngrep i konstruksjonen.
Nærmere kontroll av piper/ildsteder anbefales.
Glassfiberstrie i 2. etg. bør fjernes.

Selger opplyser: •Begge ildsteder er fullt fungerende. Disse har jevnlig blitt inspisert av brannvesen /selskap. (dette gjøres jevnlig for alle boliger i rekken)

Kostnadsestimat er satt for å utføre kontroll. Kostnader til evt. utbedringer er ikke tatt med her.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Åpen peis i stue.



Åpen peis i peisestue.

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Ett sjekkpunkt er kontroll av mulig fukt i utforede kjellervegger.

Det ble gjort hulltaking i utforede kjellervegger.

I gjesterom var det på befaringdagen ingen unormale verdier registrert.

Det bemerkes at dette ble registrert på det konkrete punktet jeg gjorde måling. Om det kan bli andre resultater ved hulltaking andre steder, er ikke kjent.

I peisestue ble det gjort hulltaking i yttervegg, ved siden av peis. Det ble da register noe forhøyede fuktverdier i trekonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble gjort hulltaking i utforet vegg i peisestue, som er kledd med trepanel.

Det ble her registrert noe forhøyede fuktverdier i bindingsverk, inne i veggen.

Dette skal i følge NS 3600 bemerkes med TG-2.

Ytterligere undersøkelser skal anbefales.

Konsekvens. Hvis det avdekkets at det er blitt skader grunnet fuktilgang, må det gjøres tiltak.

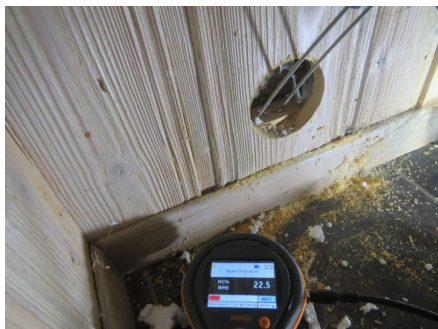
Det ble registrert at hulrom bak kjellerveggen var isolert med isopor.

Dette skal bemerkes som en risiko ved brann, da isoporen vil avgi gasser.

Isopor skal kun brukes hvis det dekkes av brannhemmende materiale.

Generelt sette er utforede kjellervegger å anse som en risikokonstruksjon, hvis det ikke er gjort tilstrekkelig fuktsikring/drenering av bygget. For denne bygningen er dette ikke utført.

Fliser med gulvvarme på gulv, samt åpne murvegger med pustende maling, er en god løsning.



Fukt registrert i utforet vegg i peisestue.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige vangetrapper i tre.

Trapp til 2. etg. Parkett i trinn.

Trapp til kjeller. Bratt trapp med eikeparkett i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

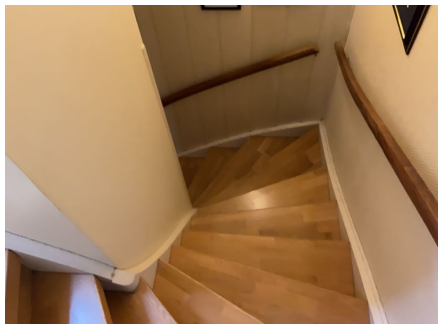
Sikkerhet skap bemerkes/vurderes.

Det kommenteres at det ikke er håndløpere på vegger i trappeløp. Det er krav om håndløpere på hver side av trappen.

Trapp til kjeller er bratt.

Konsekvens: For å ivareta sikkerhetskrav, må det monteres håndløpere.

Tilstandsrapport



Manglende håndløper på vegg i trappeløp.

TG 2 Innervegg i kjeller

Innvendige bærevegger i murkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I gang utenfor badet, ble det registrert blæring/løs murpuss.

Det ble også registrert forhøyede fuktverdier i dette området.

På andre tilgjengelige steder på innvendige murvegger, ble det også registrert noe forhøyede verdier.

Dette forholdet må sees i sammenheng med punkt om drenering.

Konsekvens: Avviket vil medføre løs murpuss og blæring.

Det er ikke uvanlig med kapillært oppsug av fukt fra grunnen.

Det er vanskelig å utbedre dette helt. Nærmere kontroll anbefales.



Fukt/buling på vegg i gang i kjeller.



Registrert fukt.

TG 2 El-varme

Elektrisk oppvarming:

2. etg: Originale og elektriske panelovner.

Elektriske panelovner i vinterhage.

Elektrisk gulvvarme i bad fra 1989.

1. etg: Eldre elektriske panelovner i stue og kjøkken.

Elektrisk gulvvarme i entre.

Kjeller: Gulvvarme i alle rom i kjeller bortsett fra hageredskaps bod.

Selger opplyser: Gulvvarme i peisestue ble utbedret i 2010, resterende rom ble gjort i 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering med TG-2 gjøres for alder på panelovner.

Disse bør byttes til moderne ovner.

Tilstandsrapport

TG 3 Dør i kjeller

Skyvedør i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskade på skyvedør i kjeller.

Årsak: Fuktoppsug fra gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør byttes.

Kostnadsestimat er satt for å bytte døren/karmen. Kostnader til utbedring av årsak til fuktskaden, er ikke tatt med her.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktskade på dør ved inngang til kjeller.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Bad i kjeller ble oppusset og utvidet i 2017.

Selger opplyser at dette ble utført av fagpersoner, men at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse av arbeidene. Foruten el-arbeider.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser.

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.

Er det fall på gulv for øvrig: Nei. Flatt gulv eller antydning til noe motfall mot område under servant.

Tilstandsrapport

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 35 mm.

Sluk: Rennesluk i dusj.

Er det synlig klemring i sluket: Ja.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Toppmembran.

Alder: 2017.

Type veggmembraner: Membranplater.

Alder: 2017.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Nei, det er ikke fremvist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fra NS:3600:

TG-2. Ikke tilfredsstillende fall mot sluk.

TG-3. Ikke fall mot sluk/motfall.

Er det fall på gulv utenfor dusjsonen: Nei. Gulvet er flatt, eller antydning til noe motfall mot område under servant. Dette skal da vurderes med TG-3 i følge gjeldende instruks.

Det er heller ikke kjent hvordan membranen er utført ved/opp på dørterskel.

I tillegg er det en tett bunnprofil på dusjvegg. Dette gjør at evt. lekkasjevann i badet utenfor dusjnisen, ikke kan renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Med dagens bruk vil forbruksvann fra dusj, renne til sluk.

Men hvis det blir en lekkasje fra vanninstallasjoner utenfor dusjsone, vil vann da ikke bli ledet til sluk.

Det bør monteres dusjdører uten tett sokkel, så evt. lekkasjevann vil kun føres til sluk.

Kostnadsestimat er satt for å montere dusjdører uten bunnprofil.

Dette vil ikke påvirke avviket med feil fall på gulvet, men ved en evt. lekkasje vil vann da kunne føres til sluk, før det renner ut i gangen.

For å ivareta krav i teknisk forskrift vedr. fall mot sluk, må det gjøres arbeider med gulvet for å etablere korrekt fall. Kostnader til dette er ikke tatt med, da det må innhentes tilbud fra utførende for å få et konkret tilbud.

Det bør også kontrolleres om membran er trukket opp på dørterskel.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dusjvegger med tett bunnprofil.



Det er ikke kjent om gulvmembran er ført opp på dørterskel.

KJELLER > BAD

TE1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnise med dusjdør i glass, veggmontert klosett, dobbel servant og baderomsinnredning.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg inn mot dusj, fra skap i entre.
På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

Hvis det ikke registreres unormale fuktverdier, skal det vurderes til TG-0.

2. ETG. > BAD

TG 3 Bad generelt

Badet ble oppusset og utvidet i 1989.

Himling: Tak-ess plater.

Veggoverflater: Fliser.

Det bemerkes at det ikke er satt opp veggfliser under innfliset badekar.

Gulv-overflate: Fliser.

Eldre elektrisk gulvvarme.

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.

Er det fall på gulv for øvrig: Gulvet er dels flatt, dels med fall inn mot badekaret.

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til:

Fall på gulv ved dør. Det ser ut som gulvmembran er ført opp på dørterskel, men dette er ikke mulig å konstatere før man fjerner terskelist.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning. Badet har to stk. sluk. Ett i dusjsone, og ett ved døren.

Er det synlig klemring i sluket: Ja.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Sveiset banemembran.

Type veggmembraner: Ukjent type.

Sanitærutstyr: Dusj med dusjvegger, boble-badekar med flislagt front, gulvstående klosett, nedfelt servant i baderomsinnredning.

Rør-opplegg: Eldre og skjult rør-opplegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tak: Merke etter tidligere skade i tak. På befaringsdagen var det ikke utslag av unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

Gulv-overflate: Overflateriss i flere fliser.

Ukjent løsning med membran på dørterskel.

Ukjent løsning på membran/tettesjikt.

Membran er ikke ført opp på klosettstuss.

Noe skade på skapfronter. Lysarmatur virker ikke. Brukslitasje på dusjdører, samt trege/løse ruller. Løs benkeplate.

Rør-opplegg: Ukjent utførelse.

Sannsynlig er det ikke mansjett for rør-gjennomføring til blandebatteri for dusj og ved badekar. Rør til servant er nedstøpt i gulvet.

Konklusjon:

Badet er fra 1989, og er nå ca. 36 år gammelt.

Badet har nå oppnådd en alder som tilsier at skader kan oppstå, og at man må påregne full oppgradering/modernisering av rommet, inkl.

membraner/tettesjikt, og rør-opplegg m.m.

Badet blir ikke ytterligere beskrevet i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering/modernisering av badet må påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

2. ETG. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg inn mot dusj, fra gang.
På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

Hvis det ikke registreres unormale fuktverdier, skal det vurderes til TG-0.



Hulltaking med fuktkontroll.

KJØKKEN

KJELLER > BAR-KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkendel fra baren.

Kjøkkeninnredning med hvite/glatte fronter, og benkeplate med nedfelt oppvaskkum.

KJELLER > BAR-KJØKKEN

Avtrekk

Da denne kjøkkendelen ikke har kokesone/stekeovn, vil det ikke være behov for avtrekk.

Dette rommet er kun et "bar-kjøkken", og blir ikke vurdert som et fullverdig kjøkken.

1. ETG. > KJØKKEN

2 TG 2 Innredning

Kjøkken: Noe eldre kjøkkeninnredning med finerte fronter, og med eikedetaljer. Denne ble montert i 1989.

Benkeplate: Heltre benkeplate. Flislagt plate ved koketopp.

Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn og micro-ovn. Nedfelt koketopp.

Det er montert side by side kjøle/frysenskap.

Ventilator ført til yttervegg.

Det bemerkes at det ikke er monter automatisk vann-stopper ved vanninstallasjoner, samt komfyrvakt over kokesone.

Dette kjøkkenet ble montert før dette var et krav.

Dette anbefales ettermontert. Hvis kjøkken skal fornyes, vil disse forholdene være et krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har generell brukslitasje.

Det er flere løse skapsider.

Innredningen vurderes til å være i grenseland mellom TG-2 og TG-3.

Oppgradering/modernisering kan påregnes. Omfanget må vurderes av ny eier.

KJELLER > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TE 1 Innredning

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Alder: Fra 2016.
Fronter: Hvite/glatte fronter.
Benkeplate: Eik benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp.
Kullfilterventilator.

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Ja.

Er det montert komfyrvakt: Ja.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TE 2 Overflater og konstruksjon

Dette rommet ble oppgradert i 2017.

Vegger: Fliser.
Gulv: Fliser.
Sanitærutstyr: Veggmontert klosett, og servant/servantskap.

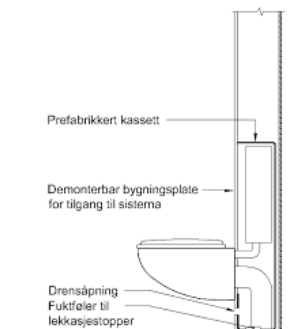
Rør-opplegg: Åpne og forkrommede rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert innbygget klosett-sisterne for klosett.
Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evt. lekkasje.
Dette gjøres normalt med en avrenningspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen. Det forutsettes da at innkassingen er innvendig fuksikret.
I tillegg skal det være montert automatisk vann-stopper.

I dette badet er dette ikke utført, og evt. lekkasje fra klosettsisternen vil da ikke bli oppdaget/stoppet.



Preakseptert løsning.

1. ETG. > TOALETTROM

TE 2 Overflater og konstruksjon

Dette rommet ble oppgradert i 2005.

Vegger: Fliser.
Gulv: Fliser.
Sanitærutstyr: Vegghengt klosett, servant og servantskap.

Rør-opplegg: Eldre kobber-rør.

Tilstandsrapport

Det er avtrekk med en liten ventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert innbygget klosett-sisterner for klosett.

Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evt. lekkasje.

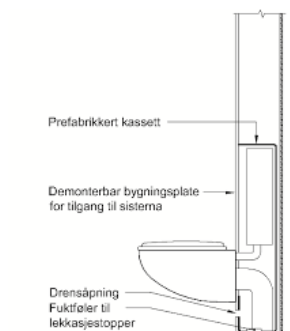
Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.

I tillegg skal innkassingen være innvendig fuktsikret.

Når dette rommet ble oppusset var det mye usikkerhet/uenighet rundt dette punktet, og det ble ofte ikke utført.

I følge instruks, skal dette forholdet bemerkes.

Konsekvens: Evt. lekkasjer vil være vanskelig å oppdage og det vil ikke føre til stenging av vannet.



Preakseptert løsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

📌 TG 2 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:

Dels eldre kobber-rør, dels nyere rør i rør opplegg.

Vann trukket fra bar, gjennom vegg til kjøkken i 2016.

Hvor er fordelerskap plassert: Ved bad i kjeller for det nyere rør-opplegget..

Er det etablert avrenning fra fordelerskap og inn i bad: Ja.

Er det kursoversikt i fordelerskapet: Nei.

Rør i rør opplegg til barkjøkken.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: Bak luke i kjeller.

Er hovedstoppekran funksjonstestet: Ja.

Eldre utekran.

Ett soverom i 2. etg: Det er montert en servant montert i ett soverom. Denne er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det eldre rør-opplegget: Vurdering er basert på alder.

Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.

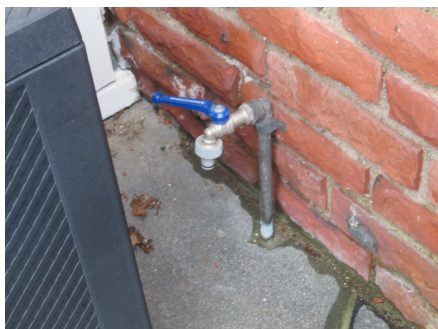
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens: Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder. Ut i fra alder, kan lekkasjer oppstå.

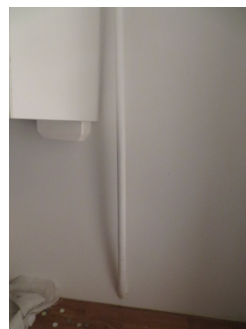
Kontroll av det gamle rør-opplegget anbefales.

Fordelerskap: Det er ikke satt opp kursoversikt i fordelerskap.

Konsekvens: Det er vanskelig å vite hvilken kurs som går til hvilket tappested o.l.



Eldre utekran.



Ukjent rør i kjeller.



Stoppekran



Fordelerskap i kjeller.

Avløpsrør

Avløps-rør fra 1966 og 1973.

Type: Avløps-rør er ikke visuelt synlig, og type er derfor ukjent.

Er det registrert stake-luke. Nei, denne ble ikke funnet.

Lufting: Avløps-rør er luftet over tak. Luftehatt oppe på taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Levetid: Anbefalt brukstid for avløps-rør er ca. 50 år.

Vurdering: Avløpsrør over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Disse avløps-rørene er nå over 50 år.

Ut i fra alder kan skader oppstå.

Nærmere kontroll anbefales.

Stakeluke bør lokaliseres.

Tilstandsrapport



Luftehatt med lufting av avløp.

TE 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til leiligheten:

2. etg:

Vinterhage har kun tilluft via vinduer/terrassedør.

Veggventiler over soveromsvinduer.

1. etg:

Veggventil i stue, kontor og i kjøkken.

Kjeller: Det er ikke tilluftsventiler i peisestue.

Er det avtrekksventil fra kjøkken 1. etg: Nei. Ventilator til yttervegg.

Er det avtrekksventil i kjøkken i kjeller: Nei. Ventilator er ført vi en kanal opp i tak. Ukjent hvor dette er ført.

Er det avtrekksventil fra bad kjeller: Ja, i yttervegg.

Er det avtrekksventil fra bad 2. etg: Ja.

Er det avtrekksventil fra wc kjeller: Ja,

Er det avtrekksventil fra wc 1. etg: Ja, en liten ventil.

Er det luftespalte i dører til våtrom og wc: Nei.

Måling av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.

Permanent avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftkanaler.

Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Kjøkken skal normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.

I dette kjøkkenet er det montert en ventilator, som fører luft ut i gjennom yttervegg. Med denne løsningen er det kun avtrekk, hvis denne ventilatoren er i bruk.

Konsekvens: Kjøkkenet har med dagens løsning ikke permanent avtrekk. TG-2.

Kjøkken i kjeller har en ventilator, med en kanal ført opp i tak. Det er ikke kjent hvor denne kanalen er ført, eller effekt på dette avtrekket. TG-2.

Kjøkken skal ha permanent avtrekk.

Nærmere kontroll anbefales.

Er det etablert luftespalte i dører til bad og wc: Nei.

Det skal være en luftespalte i disse dørene for å sørge for luftsirkulasjon/avtrekk i boligen.

Konsekvens: Manglende luftespalte vil redusere effekten på ventilasjonen.

I bad i kjeller er det montert en ventil i yttervegg.

Bad skal ha permanent avtrekk.

Med dagens løsning er det kun avtrekk fra rommet, når det ventilatoren er i bruk.

Konklusjon:

Det er begrenset ventilasjon i boligen. Dette blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Det bør etableres tilluft til peisestue.

Nærmere kontroll/oppgradering av ventilasjon bør utføres.



Avtrekk fra bad via ventil i yttervegg.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder alder: Ukjent.

Plassering: I "teknisk rom".

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Den står i rom med sluk.

Kontroller el-tilkobling: El-kobling via fast tilkobling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.

Teknisk levetid er oppgitt å være ca. 15-30 år.

Beredere som er over 15 år, blir vurdert til TG-2.

Det er ikke kjent hvor gammel denne berederen er.

Tilstandsrapport

TG 2 Teknisk rom

Del av kjeller er innredet som et "teknisk rom". Det er ikke avgrensinger for dette rommet, og det går i ett med entreen og kjøkken. Rommet blir ikke vurdert som et våtrom/vaskerom.

I dette rommet er det fliser på gulv. Sluk i gulvet.
Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ett kontrollpunkt er om lekkasjevann fra vaskemaskin vil bli ledet til sluk.
Gulvet fra der vaskemaskinen står, er flatt, uten fall mot sluket.

Konsekvens: Evt. lekkasjevann fra vaskemaskinen, vil ikke nødvendigvis renne mot sluket.



Sluk i "teknisk rom".

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap i 1. etg. og i kjeller: Oppgradert med jordfeilautomater.
2. etg i hovedsak eldre elanlegg. El-anlegg til til bad og vinterhage fra 1989.
El-anlegg i kjeller er i hovedsak fra 2017.
Det er fremvist div. samsvarserklæringer for arbeider på el-anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det er fremvist dokumentasjon på div. el-arbeider.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæringer for div. el-arbeider.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

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?

Nei

9. 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 Da jeg som bygningssakskyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Generell kommentar

Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet el-kontroll.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023..

Konsekvens: Hvis en tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.



Sikringskap 1. etg.



Hovedsikringer.



Sikringskap kjeller

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg.

Hvis det ikke er avvik på brannvarslere og slukkeapparat e.l. skal dette vurderes med TG-0.

Krav til røykvarslere:

Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

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

Nei

2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

Det er i byggesakpapirer fra 1966 oppgitt at det fjell, mens det i søknad til utgraving av kjeller i 1973 er oppgitt at det er fast leire.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering er fra byggeåret, 1966. Denne er nå ca. 60 år.

Da kjeller ble utbygget er det i byggesakpapirene en tegning som viser innvendig drenering av kjeller. Denne er fra 1973, og er da ca. 52 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktutslag på vegger/gulv i bod, samt på utforet vegg i peisestue.

Det ble også registrert oppsug av fukt i innvendige bærevegger.

I følge gjeldende instruks, skal registrert fukt bemerkes med TG-3 i rapporten.

Dette er klare tegn på at drenering/utvendig fuktsikring ikke fungerer.

Drenering/fuktsikring er ca. 60 år, og har utlevd sin levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere kontroll av fuktsikring/drenering anbefales.

Kostnadsestimat settes for ytterligere kontroll.

Kostnader til utbedringer er vanskelig å sette, da omfanget av hva som må gjøres, ikke er kjent.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Fukt registrert innvendig i bod på terrassesiden.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

I følge byggesakspapirer er det støpt grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss i vegg ved bereder.

Nærmere kontroll av dette anbefales.



Det er registrert noe "riss" i vegg ved bereder.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur oppført for trapp til kjeller, på terrassesiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss/sprekk i mur for trapp til hage.

Det er i tillegg registrert en del mur-avskaling og bruks/værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere kontroll av forholdet bør utføres.

Om årsak til sprekkdannelsen har stabilisert seg, eller om det er under utvikling må fastslåes.

Kostnadsestimat settes for nærmere kontroll.

Kostnader til utbedring er ikke satt, da omfanget ikke er kjent.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Riss i mur i trapp til kjeller på terrasse-siden..



Avskalling av mur på terrasse-siden.



Avskalling av mur på terrasse-siden.

TG IU Terrenghorhold

Sjekkpunkt: Terrenghorhold rundt byggverket skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann. Hensikten med kravet er å hindre at overvann gir skade på byggverk.

Terrenghorhold rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Hagedelen er opparbeidet. Den var i midler tid dekket av snø på befaringsdagen, så forholdene kunne ikke vurderes.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er felles vann/avløps-rør med de øvrige boligene i rekken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurderingen gjøres i forhold til alder.

Rør-opplegg er nå ca. 60 år.

Kontroll av rør-opplegg anbefales.

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

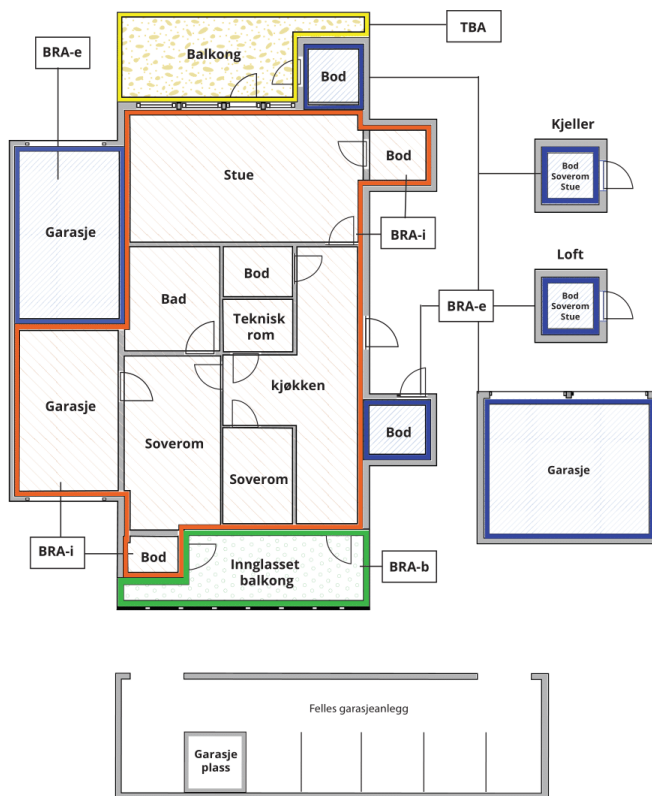
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etg.	100			100	14
1. etg.	111			111	16
Kjeller	123			123	
Garasje		15		15	
SUM	334	15			30
SUM BRA	349				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etg.	Gang, Bad, 4 soverom, Vinterhage		
1. etg.	Toalettrom, Kjøkken, Entré, Hall, Soverom, Bod, Stue, Spisestue		
Kjeller	Bad, Toalettrom, Peisstue med bar, Kjøkken, Gang, Entré, Teknisk rom, Bod, Kott under trapp, Bar-kjøkken, Gjesterom		
Garasje		Garasje	

Kommentar

Takhøyde i 2. etg: 238 cm.

Takhøyde i 1. etg: 240 cm.

Takhøyde i kjellerstue: 225 cm.

Kjeller: I følge byggesakspapirer er peisestue i kjeller ikke godkjent som rom for varig opphold.

På den tiden ble det operert med rom for kortvarig, og rom for varig opphold.

Rommet var opprinnelig godkjent som en peisestue, men kun for kortvarig opphold.

Etter dagens krav, vil rommet ikke være godkjent som et oppholdsrom. Det samme gjelder gjesterommet.

Rommenes bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/beskrives som i rapporten.

Det tas ved arealmåling ikke hensyn til hva rommene er byggemeldt til, eller om rommene kan være i strid med byggeforskriftene.

Byggeforskriftene og målereglene for oppmåling av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være beskrevet som et oppholdsrom, selv om det ikke tilfredsstillt formelle krav til rom for varig opphold, f.eks. soverom, kontor m.m.

Boligen har en garasje plass. Denne er på ca. 15 kvm.

Garasjen er oppført i murkonstruksjon.

Leddport. Denne har en bredde på ca. 240 cm.

Høyde i port er oppgitt å være 195 cm.

Inntil videre opplyses primær- og sekundært areal summert som tilleggsopplysning iht. til forskrift til avhendingsloven.

Fordelingen mellom primær- (P-ROM) og sekundær- (S-ROM):

P-ROM: 312 kvm.

S-ROM: 22 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er en del avvik i forhold til godkjente tegninger.

2. etg: Bad er utvidet ut på vinterhagen. Dette forholdet er ikke byggemeldt.

1. etg. Det som i dag benyttes som et kontor, var opprinnelig en utebod. Innredningen/sammenslåingen av denne boden er ikke byggemeldt.

Kjeller: Planløsning er vesentlig forandret fra byggesøknad/tegninger. Det er ikke søkt om bruksendring for dagens bruk av gjesterom, kjøkken og entre-del. Badet er også utvidet i forhold til opprinnelige tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Kotor i 1. etg. har ikke tilfredsstillende dagslys.

Gjesterom og peisestue i kjeller har ikke tilfredsstillende dagslys.

Kjøkken i kjeller har ikke dagslys, som er et krav for rom for varig opphold, f.eks. kjøkken.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2025	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Else Margrethe Heldre	Rekvirent
	Michael Heldre	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	149	612		0			Ikke relevant

Adresse
Vestengsvingen 36

Hjemmelshaver
Heldre Else Margrethe

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. boligen er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		For hovedbygg og for kjeller.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggkvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.

Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden ikke benyttet.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. (Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.)

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget.

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

Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/autorisasjon på

området.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.

Det gis ikke en 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.

I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

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 slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Forutsetninger

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

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

PERSONVERN