

Tilstandsrapport

📍 Alvheimveien 2 F, 0198 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 197, bnr. 162, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 116 m²

Rune Kristiansen Takst AS
Alvheimveien 2 F. Oppdrag 25057



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 målereglar. Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 08.05.2025

Rapportdato: 16.05.2025

Oppdragsnr.: 15641-25057

Referansenummer: FG4424

Foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Takstingeniør: Rune Kristiansen

Vår ref:



NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig



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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

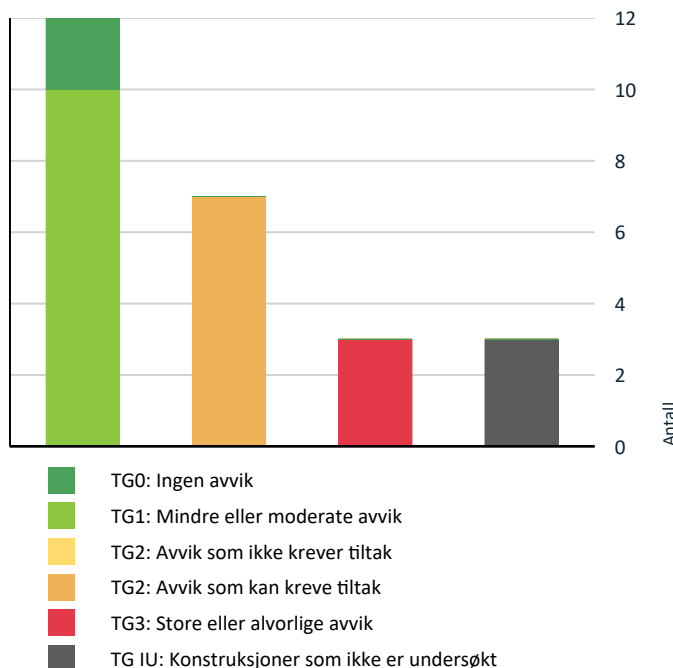
.

I kommunens arkiv, kunne jeg ikke finne de originale tegningene.

Det er sannsynlig at del av stue opprinnelig var en balkong. I en tegning fra 1930-tallet, er denne delen av stuen beskrevet som veranda.

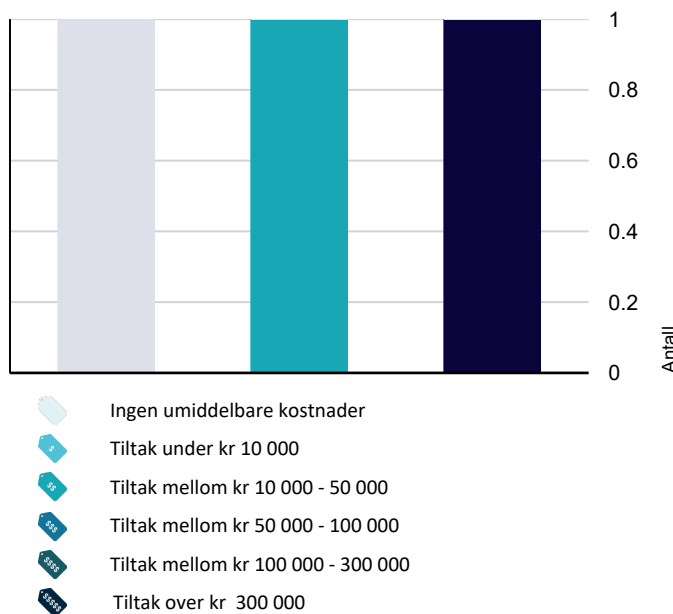
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Bad generelt: Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Taktekking Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
!	Utvendig > Vinduer Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
!	Kjøkken > Loft > Kjøkken > Komfyrvakt Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1902

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med takstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selger opplyser i egenerklæringen: Det var lekkasje fra yttertak som ble utbedret på forenklet måte av taktekkere i des. 2020 med toptape og tettebånd. Taktekkerne påpekte da samtidig at taket er modent for utskifting innen få år, slik at dette bør byttes ut innen kort tid. Se selgers egenerklæring for utfyllende opplysninger om dette prosjektet, og estimerte kostnader.

Konsekvens: Sameiet er i gang med prosessen og har innhentet tilbud.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk/reisverk.

Utvendig kledd med trepanel.

Ytterkledning ble byttet i 1987.

Den ble beiset/malt i 2019, i følge selger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterkledning er i hovedsak i god stand.

Avviket gjelder enkelte panelbord, som har brukslitasje/mindre råteskader.

Det er stedvis lit avstand fra vannbrett og til panel.

Konsekvens: Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av sameiet.



Stedvis noe lokale skader på ytterkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Lagerloft med adkomst fra gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avvikene gjelder:

Det er stedvis noe steder med ujevn utførelse på isolasjon mot underliggende rom. Forholdet bør utbedres.

Det er ført elektriker-rør opp på loftet. Dette kan i noen tilfeller føre til kondensering og fare for lekkasjer ned i konstruksjonen. Forholdet bør utbedres.

Det er opplyst at det tidligere har vært lekkasjer på loftet.

Dette er midlertidig tettet. På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på de stedene jeg kom til.

Deler av loftet er ikke tilgjengelig da det ikke er gangbart gulv.

Forholdet må sees i sammenheng med sameiets vedtak om å legge om taket, inkl. forbedre lufting av konstruksjonen m.m.

Hvordan diffusjons-sperre/plastfolie mot kald sone på loft er utført, er ikke mulig å kontrollere.

På gamle bygg er dette et punkt som er vanskelig å utføre tilfredsstillende.



Begrenset utlufting av takkonstruksjonen. Dette skal utbedres med takarbeidene som skal gjøres i sameiet.

El-ledninger lagt oppe på loft. Fare for kondensering.



Deler av loft er ikke tilgjengelig.

Vinduer

Vinduer fra 1987, med 2 lags isolerglass. Lyddempende glass i vinduer mot Mosseveien.
Takvindu i bad fra 2018/2019.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.

Disse vinduene er nå ca. 38 år.

Vinduene fungerer med dagens bruk, og vurderes til TG-2 ut ifra alder.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen vesentlig konsekvens. Man må være klar over vinduenes alder.

Avviket gjelder utførelse på utvendig vindus-omraming.

Det er på flere steder glippe mellom vann-brett og vegg under vindu.

Det er noe råteskader på vindusbelistning, i hovedsak på vinduer i liten del av stue.

Konsekvens: Det kan være fare for at det kommer fukt/vann inn i konstruksjonen, grunnet utett beslag/vannbrettløsning.
forholdet bør kontrolleres nærmere, og utbedring kan påregnes.

Tilstandsrapport



Manglende beslag på vannbrett over vinduer. Dette gjelder generelt for bygget. Råteskader på vindusomramming.



Utett overgang mellom vannbrett/vindu.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, 3 dB klassifisert dør.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje vurdert.

Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.

På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje. Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

Kommentar: Det bemerkes at trappen går helt opp til døren, og det er ikke et repos eller flatt gulv rett utenfor døren.

Dette forholdet er ikke beskrevet som et avvik i gjeldende standard, men blir kommentert i rapporten.

INNENDIG

TG 1 Veggoverflater

Malte flater. Malt panel. Malt glassfiberstrie.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert. Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.

Overflater har kun normal brukslitasje og blir derfor vurdert til TG-1.

Overflateoppussing kan alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Takoverflater

Malt panel. Malte flater.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert. Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.

Overflater har kun normal brukslitasje og blir derfor vurdert til TG-1.

Noe overflateoppussing kan alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Gulvoverflater

Tilstandsrapport

Parkett. Teppet.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert. Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet. Overflater har kun normal brukslitasje og blir derfor vurdert til TG-1. Overflateoppussing kan alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.
Hvis det måles over 3 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-3 i rapporten.
Det skal gjøres målinger i 2 rom pr. etasje.

I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. under 1,5 cm.
I hovedsoverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 4 cm. TG-3.
I soverom 2 er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2-3 cm. TG-2.

Det er bl.a. i tv-stue registret betydelige skjevheter i tak.

I tillegg er det målt høydeforskjell mellom rom.
Det er målt ca. 6 cm. fra gulv i stue og til gulv i kjøkken.
Det er målt ca. 10 cm. fra gulv i stue og ned til gulv i entre.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Da dette er forhold som ikke må utbedres, blir det satt: Ingen umiddelbar kostnad.
Det betyr ikke at det ikke koster noe å utbedre avvikene. men hva som skal gjøres, og evt. omfang, må vurderes av ny eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

Pipe: Det ble utført piperehabilitering in 2019.
Det foreligger ferdigattest for dette.

Selger opplyser: Pipene er totalrehabilitert av fagpersoner (Skorsteinsrep AS). Montert stålrør og murt opp nye piper på taket.

Ildsted: Det står en eldre rundovn i tv-stuen. Denne er ikke tilkoblet, og den blir derfor ikke tilstandsvurdert.
Det anbefales å montere en rentbrennende ovn.

Garderobe

Garderobeskap med skyvedører i ett soverom.
Skyvedørsgarderobe i entre.

Innvendige dører

Hvitmalte fyllingsdører.
Hvit/formpresset dør til ett soverom.

Tilstandsrapport

Kommentar til mindre/moderate avvik som faller inn under TG-1:
Dør til bad subber noe mot karm/terskel. Døren har noe skjevhet.
Det bemerkes at det kun er 55 cm. lysåpning i dør til det ene soverommet.

VÅTROM

LOFT > BAD

Bad generelt:

Badet ble oppusset i regi av tidligere eier.
Det er ikke kjent når dette ble utført.
Det er eksisterer ikke dokumentasjon på utførelse av membranarbeider m.m.

Himling: Malte flater.

Veggoverflater: Malte flater.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

Gulv-overflate: Fliser.

Er det fall mot sluk i dusj: Nei.
Er det fall på gulv for øvrig: Nei. flatt gulv eller noe fall mot døren.
Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 0 mm.

Sluk: Gammelt støpjernsluk uten klemringløsning for overgang til gulvmembran.
Er det synlig klemring i sluket: Nei.
Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Under dusjkabinett.

Type gulvmembran: Ukjent type.

Type veggmembraner: Malte vegger.

Dusjkabinett, gulvstående klosett, heldekkende servant, servantskap, og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badets oppbygning og alder er ukjent.
Utførelse på membran er ukjent.
Gammelt sluk uten klemring-løsning for overgang til membran.

Det er registrert at gulvet er i hovedsak flatt, uten fall mot sluk. Deler av gulv ved dør, har fall som heller marginalt mot døren.
Dette er et forhold som utløser TG-3.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fremstår med behov for tidsmessig modernisering.
Hvis det blir en lekkasje inne i badet, kan dette føre til bygningskade da det ikke er fall mot sluk.

Kostnadsestimat: Over 300 000

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot stue.
Dette er en bærevegg som er vanskelig å gjøre hulltaking i.
I tillegg blir det benyttet lukket dusjkabinett, så det er ingen fukttilgang på vegger.
Hulltaking anses derfor for unødvendig.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

LOFT > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Fronter: Hvite/glatte fronter.
Benkeplate: Eik benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Opplegg for vaskemaskin.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn/koketopp.
Ventilator til yttervegg.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.
Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket.
Kjøkkeninnredningen har kun normal brukslitasje, og vurderes til TG-1.

LOFT > KJØKKEN

TG 2 Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens: Forhold som kan påvirke sikkerhet, skal bemerkes i rapporten.
Manglende komfyrvakt blir da bemerket med TG-2.
Det anbefales alltid at dette ettermonteres.

LOFT > KJØKKEN

TG 0 Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Ja.
Denne er ifølge eier nymontert i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:
Rør-opplegg bad: Skjult rør-opplegg, lagt inne i vegg. Ser ut som løsning med kobber-rør inn i vegger.

Rør-opplegg kjøkken: Eldre kobber-rør.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: Plassert i kjeller.
Stoppekran i bod for vann til kjøkken.
Det er ikke stoppekran for badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vurdering er basert på alder.

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

Hvis mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, blir dette vurdert med TG-2 i rapporten.

Dette rør-opplegget er år, og vurderes derfor til TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet. Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder.

Ett sjekkpunkt er om det er tilgjengelig stoppekran.

I denne leiligheten er det en stoppekekran for kjøkkenet.

For badet er det ikke stoppekran. Manglende stoppekran skal bemerkes med TG-3 i rapporten.

For å komme til hovedstoppekranen i kjeller, må man komme inn i leiligheten som disponerer kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres stoppekran for badet.

Ved oppussing/modernisering av badet vil det være naturlig å oppgradere både rør-opplegg og montere stoppekran.

Kostnadsestimatet gjelder kun montering av stoppekran.

Kostnader til øvrig arbeider på rør-opplegg, er ikke tatt med her.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1U Avløpsrør

Avløps-rør er ikke visuelt synlig, så forhold vedr. disse rørene er derfor ikke kjent.

Ved oppussing av bad vil det være naturlig med fornying av rør-opplegg/avløps-rør.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Ingen ventiler i yttervegger eller vinduer.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja, avtrekk i tak elektrisk.

Er det luftespalte i dør til bad: 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.

Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.

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.

På byggetidspunktet ble det ikke montert ventiler i yttervegger. Dette forholdet blir vurdert med TG-2.

Konsekvens: Manglende lufteventiler vil påvirke leilighetens luftsirkulasjon/ventilasjon.

Når vinduer en gang skal bytte, bør det settes inn vinduer med spalteventiler.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk.

I denne leiligheten er det montert en ventilator med avtrekk ført via yttervegg.

Denne ventilatoren må være i konstant drift, for å ivareta luftsirkulasjon/ventilering.

Vurdering i NS 3600:

Ingen ventilasjon bortsett fra åpningsbart vindu. TG-2.

Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk. TG-2.

Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra kjøkkenet, kan dette påvirke leilighetens luftutskiftning/ventilasjon.

Er det etablert luftespalte i dør til bad: Nei.

Det skal være en luftespalte i døren for å sørge for luftsirkulasjon/avtrekk fra leiligheten.

Konsekvens: Manglende luftespalte kan redusere effekten på ventilasjonen.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har to stk. beredere.

For kjøkken er det montert en liten bereder fra 2011, på 28 liter.

Ved denne berederen er det monter automatisk vannstopper.

For varmtvann til bad er det montert en bereder på 180 liter, fra 2019.

Denne berederen er plassert i rom med sluk.

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 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.

Sikringsskap plassert i entre.

40 amp. overbelastningsvern

Sikringer: Jordfeilautomter.

10 amp: 3 kurser.

15 amp: 5 kurser.

20 amp: 1 kurs

Oppgraderinger: Sikringskap oppgradert i 2019.

Fra samsvarserklæring:

Elektriske arbeider ved oppussing av leilighet. 2020.

Følgende ble utført: - Skifte av innmat i sikringsskap.

Kjøkken: - Montasje av stikkontakt til stekovn.

Bad: - Montasje av vifte med tilhørende bryter. - Montasje av belysning med tilhørende bryter. - Montasje av stikkontakt til vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Gang: - skift av bryter. - montasje av ny stikkontakt soverom ved inngangsdør

- montasje av belysning og skift av bryter.

- montasje av 3stk stikkontakter

Soverom venstre bak sikringsskap: - montasje av lysskinne med tilhørende bryter. - montasje av 2stk stikkontakter

Soverom høyre bak sikringsskap: - montasje av 1 stikkontakt til vvb. - montasje av 2 stikkontakter

- Montasje av belysning med tilhørende bryter Gang bak sikringsskap: - Montasje av belysning med tilhørende bryter.

Det har vært utført en stikkprøve-kontroll av el-anlegget i leiligheten i 2018

Merk: En slik kontroll fra det lokale el-tilsyn, blir utført som en stikkprøvekontroll. Dette er ikke en full kontroll av alt el-anlegg, og det er i denne rapporten opplyst at det kan være feil på el-anlegget som en slik kontroll ikke avdekker.

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.

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 Alle arbeider i selgers eiertid er utført av fagpersoner.

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

Ja I 2018.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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 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.

Dette anbefales selv om det har vært utført el-kontroll i 2018.

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.

Tilstandsrapport



Sikringskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

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

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

TOMTEFORHOLD

TG IU Fuksikring og drenering

Det er ikke opplyst om forhold vedr. drenering, eller når dette evt. er utført.
Dreneringsarbeider vil falle inn under felles vedlikeholdsansvar i sameiet.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Forhold vedr. utvendige vann- og avløps-ledninger.
Selger opplyser i egenerklæring 2014: Ny stikkledning fra hus til kommunalt rør.

Denne opplysningen blir lagt til grunn for vurderingen.

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

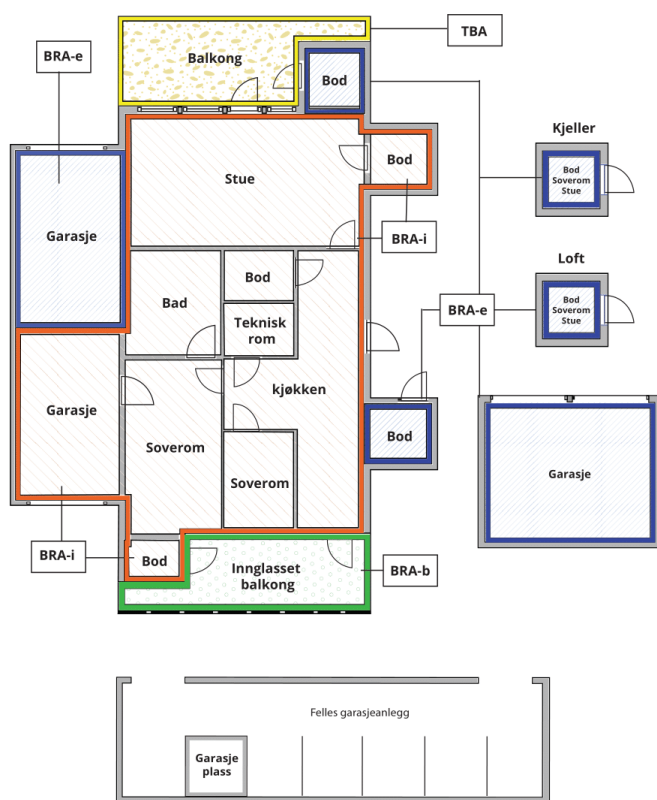
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	116			116		16	132
SUM	116					16	132
SUM BRA	116						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Kjøkken, Bad, Entré, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Lie "soverom", Stue, TV-stue		

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 220 cm.

Etasjen har et totalt gulvareal på ca. 132 kvm. uten hensyn til skråtak m.m.

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

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

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

I denne leiligheten er en innvendig bod benyttet som et lite "soverom". Dette rommet er ikke godkjent som et soverom grunnet bl.a. manglende vindu.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

I kommunens arkiv, kunne jeg ikke finne de originale tegningene.

Det er sannsynlig at del av stue opprinnelig var en balkong. I en tegning fra 1930-tallet, er denne delen av stuen beskrevet som veranda.

Brannceller

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Dette er en eldre bygning med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling.

Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Soverom har for små vinduer for å tilfredsstille krav til dagslys for et oppholdsrom.

Det lille "soverommet" har ikke vindu/dagslys.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	116	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Mari Jernberg Hovden og Marius Nord Jøntvedt	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	197	162		3		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Alvheimveien 2 F

Hjemmelshaver

Hovden Mari Jernberg, Jøntvedt Marius Nord

Boligselskap

Sameiet Alfheimveien 2 F

Eiendomsopplysninger

Sameiet/vedlikehold

Leilighet beliggende i en gammel Sveitser-villa.
Sameiet har 3 seksjoner.

Selger opplyser: Eierne av leiligheter i sameiet deler på utgifter til utvendig vedlikehold av bygningsmassen.

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
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

Forutsetninger

bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
[Personvernerklæring - iVerdi](#)

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.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om