

Tilstandsrapport

📍 Skullerudstubben 4, 1188 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 162, bnr. 164

Sum areal alle bygg: BRA: 262 m² BRA-i: 262 m²



Befaringsdato: 26.04.2025

Rapportdato: 05.05.2025

Oppdragsnr.: 22030-25078

Referansenummer: ON2116

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

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

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



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 fuktøk.

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



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

Atriumshus (i kjede).
Beliggende i bydel Østensjø.

Boligen har et moderniseringsbehov.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vindu(er).
Avtrekk via ventiler.
Oppvarming via peis, varmepumpe og panelovner.

Våtrom -> 1. Etasje -> Bad
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Våtrom -> 1. Etasje -> Kjeller
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Eldre kjøkkeninnredning med ukjent fabrikat.
Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysstoffrør under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikro.

Toalettrom av eldre utførelse, bestående av gulv med beleg, vegger kledd med eldre tapet og himling med malte overflater.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Atriumshus (i kjede):

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

1.Etg:

Soverom er slått sammen med kjøkken, slik at det som nå er kjøkken er blitt større.

Det er etablert trapp ned til kjeller i det som tidligere var betegnet som klesrom.

Kjeller:

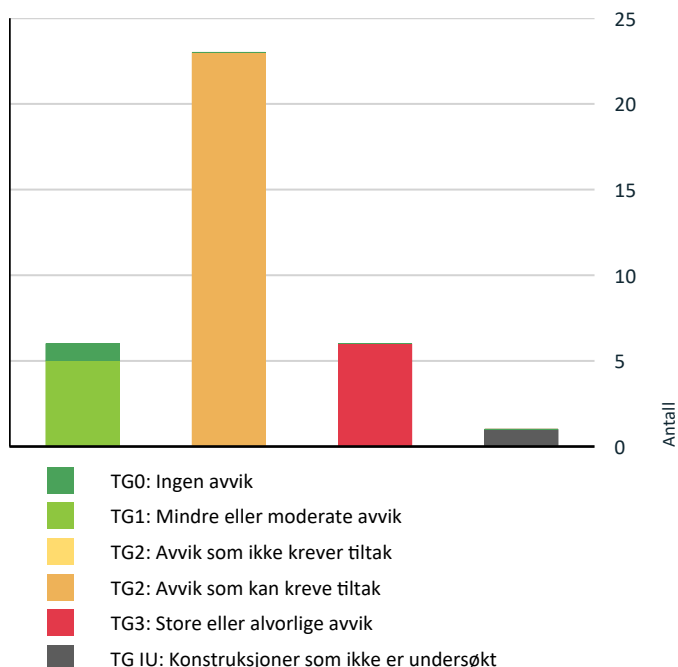
Det er registrert avvik fra godkjente byggemeldte tegninger, da boligen opprinnelig er oppført uten innredet kjeller. Kjelleren er i ettertid innredet til fullt bruksareal uten at tiltaket er byggemeldt eller godkjent. Undertegnende kan ikke finne, og har ikke fått oversendt dokumentasjon på at arealet er søkt om.

Arealet anses dermed ikke som lovlig godkjent for varig opphold. Ved eventuell bruksendring må arealet omsøkes fra tilleggsdel til hoveddel, noe som kan medføre krav om tilpasninger og eventuelle kostnader for å tilfredsstille gjeldende tekniske krav i byggt teknisk forskrift.

Det er også etablert intern dør mellom garasje og boenheden via kjeller.

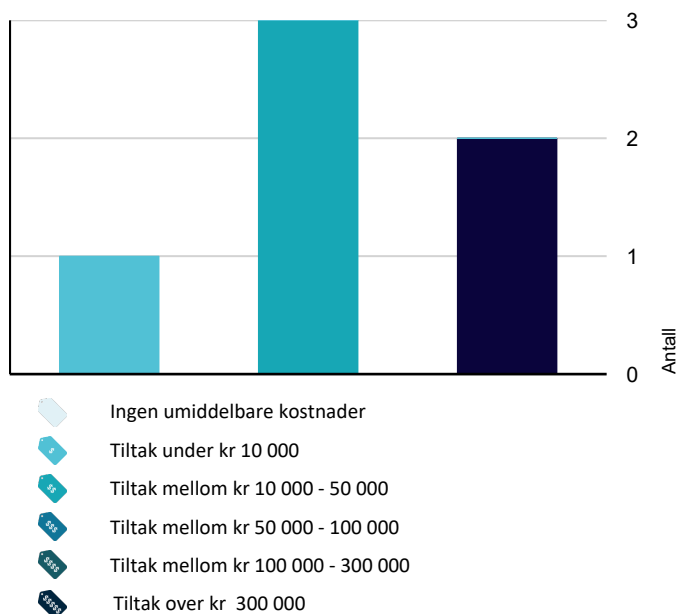
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattat beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Tilleggsbygg, som garasjer og boder er kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige

Sammendrag av boligens tilstand

opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

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

Oppsummering av avvik

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

Atriumshus (i kjede):

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Innvendig trapp mellom kjeller og garasje [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fundamenter - Garasje [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

- ! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ATRIUMSHUS (I KJEDE):



Byggeår
1972

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kompakttak i trekonstruksjoner, teknet med takpapp/folie.

Takkonstruksjon/-teking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitastegrad i forhold til alder og utførelse.
Innvendig tak er innredet og kun inspisert på tilgjengelige steder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det gjøres oppmerksom på at taket ikke er inspisert ovenfra grunnet manglende adgang.

På forespørsel til kunde er det ikke opplyst om avvik, eller problematikk rundt dette, og tilstandsgrad er satt kun på bakgrunn av alder. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner.
Utvendig kledning med panel
Yttervegger antas å være isolert etter byggeårets krav og for å være ok.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Stedvis har panel behov for utskiftning grunnet skader.

Utvendig panel på en eldre bolig krever jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring, maling eller beising, for å beskytte mot værskader og bevare boligens utseende og struktur. Enkelte bord kan med tiden forverres, og utskiftninger må påberegnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig at man, ved evt. bytte av ytterkledning, sørger for at skjøter utføres med skråskjærte skjøter for å minse muligheten for oppsug av fukt.

Skjøter i stående trekledning bør skjæres i vinkel på 15-20 grader, for å sikre avrenning av vann.

For å hindre oppsug av fukt i kledning og lister, anbefales en spalte på min. 6 mm mellom kledning/vannbrett.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taket er konstruert med en kompakttakløsning som er kledd og lukket.
Det er derfor ikke mulig å vurdere konstruksjonene som er innbygd.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Alder er kommentert og tildelt TG2 under takteking.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Hovedsakelig vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene.
Takvinduer i stuen.

Enkelte vinduer i stuen ble byttet i 2018.
Det er fremlagt kvittering på arbeidet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Tilstandsrapport

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering. Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer, men det ble registrert at enkelte subber mot karm. Stedvis går også panelen ned på vannbrett, noe som gjør at vannet suges opp i treverket og kan forårsake råteskader.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at de fleste vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Takvinduer har en høyere tilbøyelighet for fuktinntrengning sammenlignet med tradisjonelle veggvinduer, da de er plassert i takflaten hvor de i større grad utsettes for direkte nedbør, snøansamling og isdannelser. Dette stiller høyere krav til korrekt montering, tetting og vedlikehold for å hindre lekkasjer. Vinduer er ikke inspisert fra overside grunnet manglende adkomst, og innsetningsdetaljer er derfor ikke vurdert.

TG 2 er gitt som en påpekelse da de fleste vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l. Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring. TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer som ikke allerede er byttet, må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Ytterdøren er en hvitmalt tredør med et halvsirkelformet vindusfelt øverst, inndelt i fire felt. Døren er omgitt av profilerte gerikter, og inngangspartiet har rødmalt stående panel samt rekkverk i smijern. Døren fremstår slitt, med tegn til værpåvirkning i bunn.

Verandadør med trerammer og isolerglass. Det er fremvist kvittering på at døren ble byttet i 2018.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ved visuell inspeksjon ble det registrert flere avvik nederst på høyre side av ytterdøren. Det er synlig isolasjonsskum i overgangen mellom dørkarm og underliggende konstruksjon, noe som ikke er tilfredsstillende beskyttet og derfor utsatt for UV-stråling og nedbrytning. Skummet er ikke tildekket med egnet materiale, og løsningen mangler korrekt beslagføring, noe som gir økt fare for vanninntrengning. I tillegg ble det observert tydelige tegn på luftlekkasje og fuktpåvirkning i det omkringliggende treverket, som er sterkt preget og misfarget – trolig som følge av gjentatt fuktbelastning. Løsningen vurderes som mangelfull både med tanke på tetthet, bestandighet og varighet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse i hagen. Terrassen er målt til ca 12 m².

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold bør påberegnes.

Andre utvendige forhold

Bygningen stod ferdig i 1972 og er oppført etter datidens byggeforskrifter. Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold. Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv. Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand. Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon. Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 2 og 3-stavs parkett, teppe, belegg og betong.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers panel, plater, malt strie og tapet.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater, panel og takess.

1. Etasje:
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,38 m.

Kjeller:
Takhøyden ble i en av kjellerstuene målt til ca. 2,05 m.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene i boligen viser tegn på slitasje utover det som er normalt. Jevnt over bærer overflatene preg av sterk slitasje slik som riper, hakk, avskallinger, avflassing osv. Overflatene vil nok dessuten av mange oppfattes som i behov for modernisering. Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Det er også synelige tegn etter vannlekkasje på gulv under kjøleskapet i stuen.

Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruer hull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Utskiftning/oppussing av samtlige overflater må påberegnes for å tilfredstille en TG1.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Gulv mot grunn i betong.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i to rom pr etasje.
1. Etasje:
Kjøkken og på soverom.

Kjeller:
Kjellerstue og hobbyrom.

Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard i disse rommene.

Det påpekes at boligen var møblert ved befarung. Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befarungstidspunkt.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille. Det ble spesielt bemerket i et av soverommene et "dunk" i området rundt seng. Det anbefales ytterligere undersøkelser i dette området.

Radon

Det ble utført radonmålinger i 2011.

Radon aktsomhet i området definert til "moderat" iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

I samsvar med forskriftsmessige bestemmelser skal byggegrunnen være sikret mot radongass. Fjellgrunn og løsmasser i grunnen kan inneholde radon. Radon er en gass som har negativ påvirkning dersom den strømmes uhindret inn i bygninger fra grunnen. Radon når vanligvis ikke opp til overflaten i terrenget fordi jordmassene over utgjør et lufttett sjikt som radongassen vanligvis ikke trenger gjennom. Når en tomt graves ut blir sjiktet med lufttett jordsmonn punktert, og radonholdig jordluft kan trenge opp der den finnes i grunnen i større eller mindre grad. Alle bygninger skal derfor prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak for å forhindre innstrømming av radon fra grunnen, og det er en forutsetning for godkjent rammesøknad at slik prosjektering er utført.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.

Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Ildstedet er en eldre vedovn tilknyttet pipe i tegl.
Peisen har en enkel nisje for oppbevaring av ved.
Overflater på peis og pipe fremstår som i alminnelig god stand.
Det er montert kobberplate under/foran som fungerer som gnistfanger.

Pipeløp i teglstein.

Det anbefales det å gjennomføre en jevnlig kontroll av fuger og overflater for å sikre at det ikke oppstår sprekker eller andre skader som kan påvirke sikkerheten og funksjonaliteten.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av taksmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerens opprinnelse og oppbygging:

Boligens rom under terreng ble opprinnelig oppført som uinnredet kjeller. Eier opplyser at kjelleren i ettertid er blitt gradvis utgravd og innredet. I forbindelse med ombyggingen er det etablert intern trapp mellom hovedetasjen og kjeller, samt mellom kjeller og bod/garasje.

Det fremkommer at kjellerens konstruksjoner er bygget opp etter varierende metoder og materialbruk i takt med utvidelsen. Ifølge eier består ytterveggene mot terreng i hovedsak av betong, plastfolie (fuktsperre), lektet bindingsverk, isolasjon og overflatekledninger i plateprodukter.

Ved hulltaking i vegg i (rom under stuen i 1. etasje) ble det registrert at vegg i dette området er oppbygget av betong, etterfulgt av isolasjon av isopor, påføring med gipsplater og overflatebehandling med malt strie.

Opplysninger om kjellerens oppbygging ble først fremlagt i etterkant av befaringen. Under befaringen ble det foretatt hulltaking i ett rom, hvor det ble avdekket en konstruksjon bestående av betong, isopor, gipsplate og malt strie. På grunn av denne oppbyggingen, med isopor direkte mot betong, var det ikke mulig å gjennomføre pålitelig fuktmåling i området. Basert på funn ved hulltakingen ble det antatt at tilsvarende oppbyggingsmetode var benyttet i øvrige deler av kjelleren. Ytterligere hulltakinger ble derfor ikke utført. Det gjøres oppmerksom på at variasjoner i konstruksjonsoppbygning i andre deler av kjelleren ikke kunne avdekkes på befaringsstidspunktet.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på innsiden av grunnmur/yttervegg under terreng.
Søkt langs yttervegg (stikkprøver på typisk utsatte steder) med fuktdetektor.
Kontrollerte punkter hadde ikke unormale utslag på fukt.
Enkelte flater var ikke tilgjengelig for søk/inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er etter dagens byggt tekniske prinsipper ikke anbefalt å plassere isopor (EPS) direkte mot grunnmur på innsiden, da materialet kan begrense fuksikringen og redusere muligheten for naturlig uttørking av konstruksjonen. Isopor er kapillærbrytende, men har lav dampmotstand, noe som kan føre til at fuktighet fra grunnen eller muren kondenserer på den kalde betongoverflaten bak isolasjonen. Dette kan over tid skape økt risiko for skjulte fukskader, mugg- og sopp utvikling, samt forringelse av konstruksjonens bestandighet og innneklimaet i kjelleren.

I det aktuelle tilfellet er isoporen dekket med ett lag gipsplate, noe som gir en viss brannteknisk beskyttelse. Det bemerkes imidlertid at ett lag gips gir begrenset brannmotstand, og at materialet kan fortsatt kan avgi giftige gasser ved brann dersom beskyttelsen svekkes.

Etter dagens byggemetoder anbefales det ikke bruk av plast/svartpapp under terreng. .

Utførede yttervegger under terreng ansees generelt som en risikokonstruksjon/utsatt bygningsdel da det er begrensede muligheter for inspeksjon.

Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på evt. svikt i fuksikringen.

Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til evt. kondensering inne i veggkonstruksjonen.

I trappeområdet utenfor rommet (mot garasje) ble det observert tegn til overflateavvik i form av saltutslag og avflassing av maling på murveggen. Saltutslag oppstår gjerne når fuktighet i konstruksjonen transporterer salter til overflaten, som deretter krystalliserer når vannet fordamper. Avflassing av maling kan være en følge av fuktvandring gjennom konstruksjonen, hvor vedheften mellom underlaget og malingen svekkes.

Det er også registrert saltutslag på betonggulv flere steder i kjelleren. På bakgrunn av de registrerte forholdene kan fuktproblematikk ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vær oppmerksom på at kjellere ofte anses som risikokonstruksjoner på grunn av deres tilbøyelighet til å oppleve fuktproblemer. Selv om kjelleren fremstod tørr på befaringsdagen, kan endringer i værforhold og årstider føre til høyere fuktnivåer. Dersom det oppstår høye fuktnivåer kan det resultere i skader på bygningsstrukturen.

Bruken av rommet er avgjørende for vurderingen av eventuelle fuktproblemer.

Det anbefales derfor å gjennomføre regelmessige inspeksjoner og vedlikehold for å forebygge fuktproblemer. Det bør også vurderes å bygge opp innvendige vegger etter dagens anbefalte byggemåter.

Ytterligere undersøkelse bør gjennomgås dersom formålet er å benytte arealene i kjelleren til boforhold grunnet innneklima.

Eier opplyser at det ikke har vært fuktproblematikk i kjelleren.



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp mellom første etasje og kjeller. Tidløs, klassisk heltre trapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

! TG 3 Innvendig trapp mellom kjeller og garasje

Innvendig tretrapp mellom kjeller og garasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Innvendige dører

Glatte, originale innvendige dører.

Det ble det ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje. Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

! TG 2 Innvendige dører i kjeller

Tilstandsrapport

Profilerte, malte dører.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Garasje:

Boligen har tilknyttet garasje vegg i vegg.

Det er etablert dør i mellom med adkomst via kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjen fremstod med betydelig slitasje og manglende vedlikehold. På befaringstidspunktet var garasjen i stor grad fylt opp med materialer og utstyr, noe som i vesentlig grad begrenset muligheten for fullstendig visuell inspeksjon av alle overflater. Til tross for dette ble det registrert omfattende overflateslitasje, sprekker i gulv, samt generelt tegn til manglende vedlikehold. Garasjeporten fremstod som værslitt, med synlige aldringstegn i overflaten

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold bør påberegnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Baderom.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

TG 3 blir tildelt når konstruksjonen og membran har forskrift fra 1997 eller eldre.

Underliggende konstruksjoner kan ikke konstanteres.

Det er benyttet materialer i våtsoner som er uegnet for våtrom.

Eldre sluk uten synlig membran eller klemring.

Fallforhold og høydeforskjell mellom topp flis og topp slukrist tilfredsstillende ikke dagens krav.

Baderommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.

Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

Bad hvor membranløsninger er mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



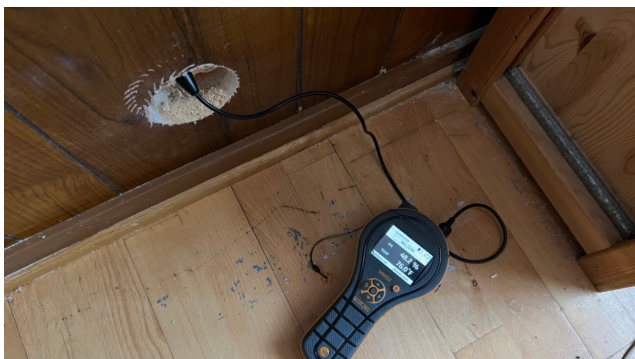
1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet. Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen. Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendløkk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJELLER > BAD

! TG 3 Generell

Baderom.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

TG 3 blir tildelt når konstruksjonen og membran har forskrift fra 1997 eller eldre.

Underliggende konstruksjoner kan ikke konstanteres.

Det er benyttet materialer i våtsoner som er uegnet for våtrom.

Eldre sluk uten synlig membran eller klemring.

Fallforhold og høydeforskjell mellom topp flis og topp slukrist tilfredsstillende ikke dagens krav.

Baderommet har ingen tilluft eller avtrekk.

Det er påvist mange løse og knekte fliser.

Baderommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.

Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

Bad hvor membranløsninger er mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



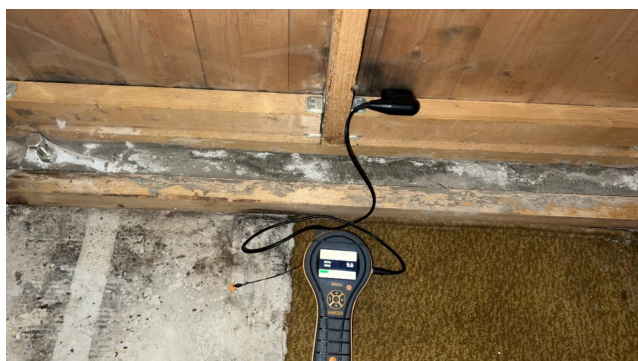
Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det er åpen veggkonstruksjon i tilstøtende rom.
Det ble her målt med pigg i treverket etter fukt, uten at det ble påvist unormale fuktverdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med ukjent fabrikat.
Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysstoffrør under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikro.

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredningen fremstår med alders- og bruksslitasje utover det som anses normalt. Typiske avvik inkluderer slitasje og misfarging på benkeplate, løse eller tregtgående skuffer, slark i hengsler på skapdører, samt lokalisert svelling av innredning nær vannførende installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selve innredningen er fullt brukbar, og eventuelle tiltak bør derfor vurderes ut fra kjøpers estetiske preferanser og forventninger til overflatekvalitet. Dette innebærer at det ikke nødvendigvis er behov for funksjonelle utbedringer, men kosmetiske forbedringer kan være aktuelle dersom kjøperen legger vekt på visuelle detaljer.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren er registrert med oppsamlet fett, noe som kan redusere funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom av eldre utførelse, bestående av gulv med beleg, vegger kledd med eldre tapet og himling med malte overflater.

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og liten servant med tilhørende ettgrepsarmatur.

Det er montert speil over servanten.

Tilluft via spalte under dør, samt naturlig avtrekk via ventil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Overflater og sanitærutstyr fremstår som eldre og med forventet behov for utskifting og modernisering på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Himling:

Panel.

Vegger:

Panel

Gulv:

Betongulv med treverk,

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon på funksjonstest av varmeelement. Avvik i oppbyggingen kan ikke utelukkes, spesielt med tanke på at badstuen er bygd i et rom som ikke er byggemeldt. Det er også registrert at betongen "flasser".

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales kontroll av badstuovn av kvalifisert fagperson før eventuell bruk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige, interne vannførende rør i kobber.

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

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen. Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



! TG 2 Ventilasjon

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke alle rom i boligen er utstyrt med friskluftventiler, noe som medfører begrenset ventilasjon og kan påvirke luftkvaliteten negativt.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

! TG 2 Varmesentral

! TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast og støpejern.

Det påpekes at skjulte rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Varmepumpen er installert i stuen med utendørs motorenhet montert på husveggen.

For å sikre optimal drift og forlenge levetiden på varmpumpen, anbefales det regelmessig service og vedlikehold. Dette inkluderer blant annet rengjøring av filtre. Regelmessig vedlikehold, som rengjøring av filtre, bidrar til å opprettholde energieffektiviteten og sikre at varmpumpen yter sitt beste.

Det anbefales å rengjøre filterne minst én gang i måneden og å få utført en fullstendig service av autorisert personell minst én gang i året.

Det forutsettes at anlegget fungerer som tiltenkt da ikke annet er opplyst for taksmann.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en visuell vurdering og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen har oversteget halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/service kan ikke utelukkes.



! TG 2 Varmtvannstank

VVB er lokalisert i bod på baderom i kjeller. Berederen fast tilkoblet det elektriske ledningsnett. Det er sluk i rommet hvor berederen er plassert.

Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen. Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, visuell sjekk og at anlegget fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



! TG 2 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flertallet av panelovnene har høy alder, og missfaring. Eldre ovner kan ha redusert termostadfunksjon og dårligere reguleringsnøyaktighet, noe som kan føre til høyere strømforbruk og dårligere komfort. I tillegg oppfyller eldre ovner ofte ikke dagens sikkerhetskrav, og enkelte modeller kan mangle overopphetingsvern

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/utskiftning må påberegnes.

! TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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 lokalisert i entré.

Skrusikringer.

Hovedsikring på 50 A og fordelingskurser.

Det er også et sikringsskap i kjelleren.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Det foreligger kursfortegnelse i skap (ikke oppdatert).

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut.

Varmekabler i bad kjeller frakoblet.

Det ble utført tilsynsrapport 07.04.22, og det ble avdekket avvik.

Følgende ble også kommentert:

"Ved jordfeilsøk i den elektriske installasjonen ble det oppdaget installasjonsmaterieill av eldre dato. Store deler av installasjonen er fra ca 1970. Denne installasjonen anbefales å få skiftet ut da det er stor sannsynlighet for at ledninger og utstyr er blitt tørt og sprøtt i årenes løp. Dette kan føre til økt fare for brann og berøringsspenninger. Det anbefales uansett at en registrert el. installatør går over installasjonen i sin helhet for å vurdere tilstanden av den."

I etterkant av befaringen opplyser eier å ha utbedret mindre forhold, samt festet løse ledninger.

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra boligens oppføringsår (1972). Hele eller deler av anlegget har utlevd sin normale levetid og en må regne med vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og installasjoner som ikke ville vært tillatt etter dagens regler. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert

elektroinstallasjons-virksomhet.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på EL-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.

Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeår, samt ved innredning av kjeller.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
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?
Nei

Tilstandsrapport

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jåmfor eget punkt under varmtvannstank
Ja
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringskap

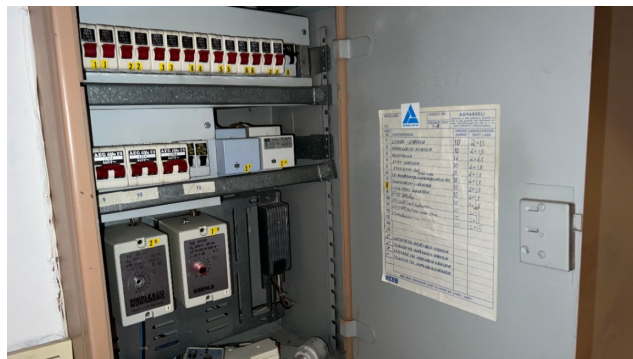
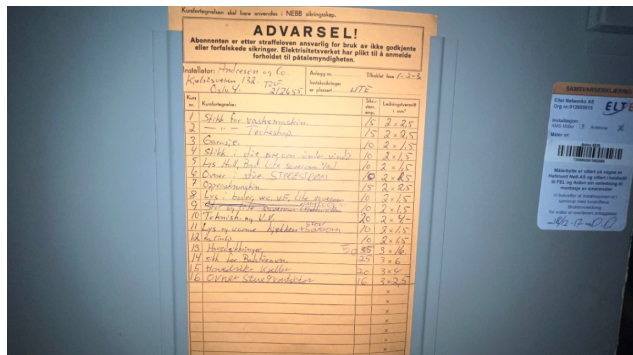
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget fremstår som av eldre dato, og det er ikke opplyst om nyere oppgraderinger. Ledningsføringer er i hovedsak skjult i vegger og himling, og anleggets generelle tilstand lar seg derfor ikke visuelt vurdere i sin helhet. Det er imidlertid registrert flere synlige avvik, inkludert løse og utilstrekkelig festede ledninger, ledninger med potensiell berøringsfare, åpne koblingsbokser uten dekkplate samt avkappede og umerkede ledninger. På bakgrunn av boligens alder og observerte forhold, anbefales en fullstendig gjennomgang av autorisert elektroinstallatør for å vurdere anleggets sikkerhet og lovlighet.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet på kr 10 000–50 000 omfatter kun nødvendig gjennomgang av det elektriske anlegget av autorisert elektrofaglig personell, samt utbedring av mindre, enkle feil. Estimater inkluderer ikke eventuelle større arbeider som kan bli påkrevd for å bringe anlegget opp til dagens forskriftskrav og sikkerhetsnivå. Det gjøres oppmerksom på at en grundig kontroll kan avdekke omfattende skjulte feil og avvik som kan medføre betydelige merkostnader utover det anslåtte intervallet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! 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.

Tilstandsrapport

Brannslukkingsapparat i boligen

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen.

Yttervegger og gulv under eller i kontakt med terreng, må beskyttes av et kapillærbrytende, trykkbrytende og drenerende sjikt.

Drenerende masser må sikres mot inntrengning av slam, for eksempel med fiberduk.

Vegger og gulv under terreng må ha vannavvisende overflate.

Den del av bygningen som ligger under grunnvannstanden, må utføres vanntett.

Drensledning må legges i tilstrekkelig dybde rundt grunnmuren. Der grunnen er selvdrenerende kan drensledningen sløyfes, for eksempel der grunnen under og rundt bygningen består av grus eller sprengstein og vannet har uhindret avløp gjennom grunnen til lavereliggende grunnvannsnivå.

Da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt (dersom den er tilstede), kan det ikke utelukkes defekter vedrørende dreneringen. Det vil være en generell anbefaling og fornyede dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betong fra byggeåret og antas fundamentert på fjellgrunn eller andre stabile, komprimerte masser. Utvendig malt i hvit utførelse.

Kjelleren har støpt betongsåle som danner gulvet.

I følge opprinnelig byggesak er grunnmuren oppført med 20 cm betong.

Grunnmuren vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.

Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Det er registrert avflassing av utvendig puss/maling.

Grunnmuren har høy alder og har vært eksponert for klimapåkjenninger og naturlig slitasje over tid. Dette kommer til uttrykk gjennom mindre overflateavskallinger og misfarging ned mot terreng.

Slike forhold er vanlig for eldre konstruksjoner og skyldes langvarig påvirkning fra fukt, temperatursvingninger og eventuell bevegelse i omkringliggende masser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Grunnmuren har høy alder, og noe slitasje og værpåvirkning må forventes. Dette er normalt for eldre konstruksjoner, og vedlikehold bør påberegnes som en naturlig del av eierskapet. På generelt grunnlag anbefales det å følge med på konstruksjonen over tid, spesielt med tanke på eventuelle riss, avskallinger eller andre tegn til bevegelser og fuktpåvirkning som kan oppstå som følge av aldring og klimapåkjenninger. Regelmessig tilsyn og nødvendig utbedring vil bidra til å forlenge levetiden og ivareta konstruksjonens funksjon.

! TG 3 Fundamenter - Garasje

Garasjens fundament består av støpt betongkonstruksjon som fungerer som grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Det er registrert horisontal sprekkdannelse i overkant av muren, som kan indikere bevegelser, setningsskader eller svinnriss over tid. Sprekken er gjennomgående over en lengre strekning og bør følges opp videre for å vurdere utvikling.

Det er også registrert sprekkdannelser i betonggulvet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimatet på kr 10 000–50 000 omfatter kun innhenting av spesialistbistand for videre vurdering av skadeomfanget på fundamentet, inkludert nødvendige undersøkelser. Estimaten inkluderer ikke eventuelle kostnader for utbedringstiltak. Det gjøres oppmerksom på at ytterligere undersøkelser kan avdekke behov for omfattende reparasjoner eller forsterkninger, som kan medføre vesentlig høyere kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Terrengforhold

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk, for å unngå unødvendig fuktbelastning på drenering og bygningen for øvrig. Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m ut fra bygningen være god helling vekk fra bygningens grunnmur og konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Stedvis mindre fall mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostandsestimatet gjelder kun for de steder hvor det er fall mot bygningen - ikke en fullverdig utbedring av fall rundt hele boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre tomteforhold

Følgende er opplyst av eier;

"Ang. parafin det er nedgravd en parafin tank med påfylling ved siden av garage port.

Denne har ikke vært i bruk siden 1990".



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

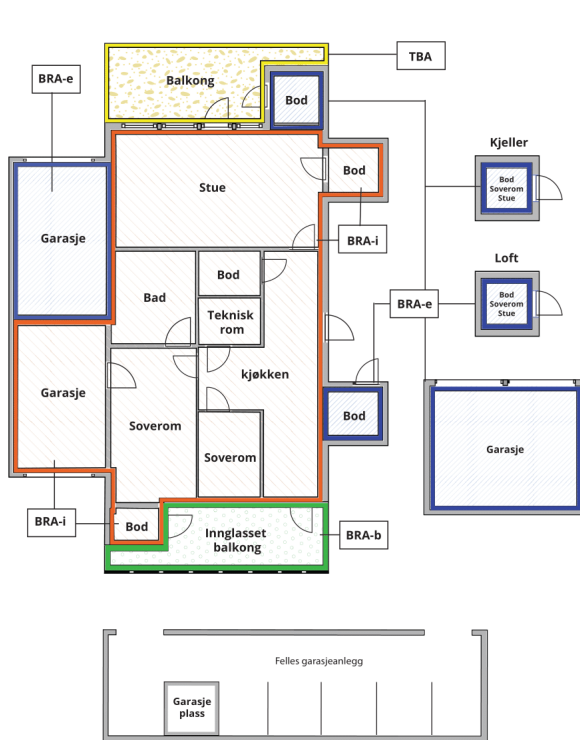
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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

Atriumshus (i kjede):

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	145			145	12
Kjeller	117			117	
SUM	262				12
SUM BRA	262				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Tre soverom, Toalettrom, Bod, Bad, Stue / spisestue, Kjøkken, Garasje		
Kjeller	Bad, Badstue, Kjellerstue 1, Kjellerstue 2, Hobbyrom, Soverom, Trapperom		

Kommentar

1.Etasje:

Entré, gang, tre soverom, kjøkken, bod, toalettrom, bad og stue/spisestue.

Garasjen er bygget vegg-i-vegg med boligen, og det er etablert intern adkomst via kjelleretasjen. Dette medfører at garasjearealet skal medregnes i BRA-i (internt bruksareal).

Det presiseres at dersom denne løsningen endres – for eksempel ved at intern adkomst fjernes – vil det medføre en reduksjon i det interne arealet (BRA-i). Garasjen i seg selv er målt til ca 24 m².

Kjeller:

Trapperom, bad, badstue, soverom, to kjellerstuer og hobbyrom.

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i boligen kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.

Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

1.Etg:

Soverom er slått sammen med kjøkken, slik at det som nå er kjøkken er blitt større.
Det er etablert trapp ned til kjeller i det som tidligere var betegnet som klesrom.

Kjeller:

Det er registrert avvik fra godkjente byggemeldte tegninger, da boligen opprinnelig er oppført uten innredet kjeller. Kjelleren er i ettertid innredet til fullt bruksareal uten at tiltaket er byggemeldt eller godkjent. Undertegnende kan ikke finne, og har ikke fått oversendt dokumentasjon på at arealet er søkt om.

Arealet anses dermed ikke som lovlig godkjent for varig opphold. Ved eventuell bruksendring må arealet omsøkes fra tilleggsdel til hoveddel, noe som kan medføre krav om tilpasninger og eventuelle kostnader for å tilfredsstille gjeldende tekniske krav i byggeteknisk forskrift.

Det er også etablert intern dør mellom garasje og boenheten via kjeller.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Følgende. er oversendt av eier:

1998ca - Malt overfalter på stue. Arbeid utført av egen innsats samt maler
1995 ca - Nytt kjøkken. Arbeid utført selv
1990 ca – tak stue oppgradert med tak plater.
1990 ca Lille soverom isolert med innvendig isolering og plater
1990 ca- tak byttet og beslag byttet –
1995 ca – parafin ovn stue ble frakoblet og byttet ut med ved kamin.
Ang. parafin det er nedgravd en parafin tank med påfylling ved siden av garage port.
Denne har ikke vært i bruk siden 1990

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rømningsåpninger skal utformes sånn at:

Det er en fri høyde (h) på minst 60 cm og en fri bredde (b) på minst 50 cm.
Til sammen skal høyden (h) og bredden (b) utgjøre minst 150 cm.
Høyden fra overkant av gulv til underkant av rømningsåpning skal ikke være større end 100 cm.
I denne boligen er det derimot 117 cm opp til vindu, og vinduer er ikke godkjente til rømning.

Enkelte rom i kjelleren som idag blir benyttet som primærrom (uten at det er søkt om det), har ikke godkjente rømningsveier.

Flere av rommene i kjelleren tilfredsstiller heller ikke kravene til dagslysflate.

Krav til dagslys kan verifiseres enten ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er minimum 2 %, eller ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet.

Kravet for takhøyde i kjeller er 2,0 meter for bygg som er bygget før 1. juli 2011.

For å sikre bokvalitet anbefales det minimum 2,4 meter opp til taket. Rom i kjelleren har dermed takhøyde under hva som er anbefalt.

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)
Atriumshus (i kjede):	226	36

Kommentar

Atriumshus (i kjede):

P-rom i kjeller er vurdert basert på rommenes bruk på befærings-tidspunktet, uavhengig av om bruken er i samsvar med gjeldende regelverk.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.4.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Sirkka Kyllikki Dyrnes	Kunde
	KUNDE VAR IKKE TILSTEDE	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	162	164		0	585.4 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Skullerudstubben 4

Hjemmelshaver

Dyrnes Sirkka Kyllikki

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Skullerudstubben 4 ligger i et rolig og familievennlig område på Skullerud, i bydel Østensjø. Området er omkranset av store grøntarealer og ligger med kort avstand til Østmarka, som byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter hele året. Nærområdet har godt utvalg av dagligvarebutikker, treningssentre, barnehager og skoler, samt servicetilbud som apotek og spisesteder. Skullerud er kjent for å kombinere nærhet til natur med praktisk tilgang til byens fasiliteter.

Kollektivtilbudet er godt utbygd med både T-bane og buss i nærheten. Skullerud T-banestasjon (linje 3) ligger i gangavstand og tar deg til Oslo sentrum (Stortinget). I tillegg går flere busslinjer i området, som gir gode forbindelser både østover og vestover i byen. Det er også enkel adkomst med bil via E6 og Ring 3, noe som gjør området godt tilgjengelig uansett transportmiddel.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.
Gressplen og beplantning i hagen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen med egen parkeringsplass utenfor boligen.

Tinglyste/andre forhold

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt fra Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ON2116>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon