

Tilstandsrapport

📍 Haralds vei 6, 0576 OSLO

📄 OSLO kommune

gnr. 128, bnr. 48

Andelsnummer 309

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 91 m²

Rune Kristiansen Takst AS
Haralds vei 6. Oppdrag 25043



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

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

Befaringsdato: 23.04.2025

Rapportdato: 26.04.2025

Oppdragsnr.: 15641-25043

Referansenummer: BM8806

Foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Takstingenør: 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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

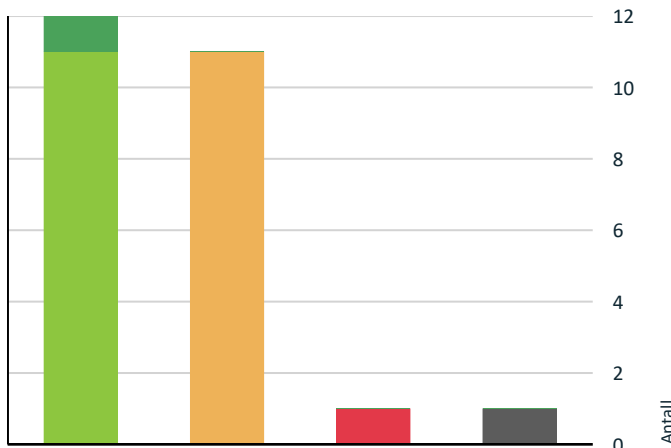
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Så langt jeg kan se, stemmer ikke innsendte tegninger i 1988, med dagens bruks og planløsning av loftet.

Det er også gjort noe forandringer på planløsning i 3. etg.

Sammendrag av boligens tilstand

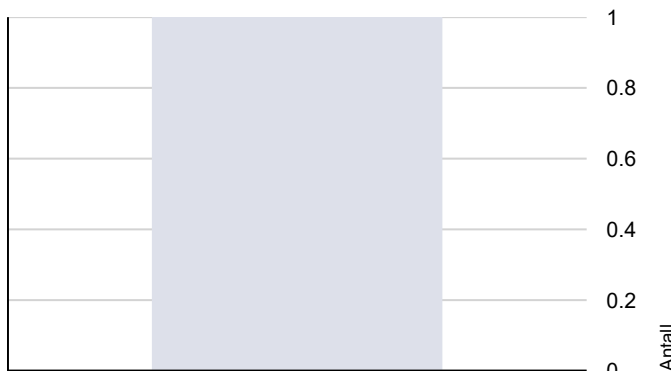
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Våtrom > Loft > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Innvendig > Gulvoverflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
 - Våtrom > Loft > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
 - Spesialrom > 3. etg. > toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1922

Tilbygg / modernisering

1988 Ombygging Loftet ble innredet.

UTVENDIG

Felles bygningsdeler

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

-Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens omsluttende vegger.

-Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, og felles tekniske installasjoner m.m

-Rekkehus/lavblokk-bebyggelse oppført i ca. 1919.

-Fundamentering: Antatt fundamentert til faste masser.

-Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.

-Yttervegger: Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig forblendet med spekket/slemmet tegl.

-Yttertak: Valmtak i trekonstruksjon tekket med takstein.

-Etasjeskillere: Tre-bjelkelag.

-Div. skjelheter i bygget/etasjeskillere, som må forventes i bygg fra denne tiden.

-Borettslaget utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.

Fra forretningsfører:

Årsmeldingen i 2022 bemerker stort vedlikeholdsbehov for drenering rundt husene.

Styret vil jobbe med dette de neste årene.

Det vil også bli behov for utskifting av loftsvinduer etter hvert.

Eiere oppfordres til å holde vinduene lukket når det regner og snør.

Det forventes også vedlikeholdsbehov på trapper og rør i mange av husene.

Styret er i 2022 allerede i gang med å trekke strømpner i flere av rørene.

Det utføres radonmålinger jevnlig i borettslaget. I utvalgte leiligheter.

For øvrig vises det til nyhetsbrev på lagets hjemmeside.

-Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste hos Byantikvaren i Oslo)

-Kjøper bør settes seg inne i selskapets vedtekter for opplysninger om vedlikeholdsansvar for eier og for selskapet.

-Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.

-Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon fra byggeåret.

Loftet ble innredet i regi av en tidligere eier i 1988.

I tillegg er det en lager-hems. med stigeadkomst fra loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Loftet ble innredet i regi av en tidligere eier i ca. 1988.

Avvik som ble registrert på loftet:

Det er en del steder med mangelfull utførelse på isolasjon.

Noen steder er lufteåpninger mot yttertak tettet igjen.

Det er lagt el-ledninger oppe på isolasjon. Det er ikke en anbefalt løsning, da dette kan forårsake kondensering inne i plast-rørene, med fare for lekkasjer ned i boligen.

Det ser ut til at brannskille kan være mangelfullt utført.

Hvordan utførelse på evt. plastfolie/diffusjons-sperre mot underliggende rom, er ikke mulig å kontrollere.

Konsekvens: Nærmere kontroll/utbedring av de beskrevne forhold på loftet, er anbefalt.

Det bemerkes også at det er gamle takbjelker som går i gjennom innvendig takkonstruksjon. Dette er punkt som er vanskelig å få helt tette med plast/diffusjons-tetting.

Det er ikke tegn som tyder på avvik, men man må være klar over dette forholdet.



Takbjelker på loft.



Isolasjon på loft.

TG 2 Vinduer

Loft: : Vinduer med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblede ytter-rammer.

Ukjent alder, men de ser ut til å være noe nyere en vinduer i 3. etg..

3. etg.: : Vinduer fra ca. 1995 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblede ytter-rammer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Vinduene i 3. etg. er nå ca. 30 år.

Vinduene fungerer med dagens bruk, og vurderes til TG-2 da over halvparten av forventet brukstid er oversteget.

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

TG 2 Dører

Entredør fra trappeoppgang.

Malt fyllingsdør.

Døren er brannklassifisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har noe brukslitasje.

Det er noe "slark" i dørvrider.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens for dette forholdet, og vurderes mest til å vær av kosmetisk betydning.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Takoverflater

Loft: Malt glassfiberstrie. Malt panel. Malte flater.

3. etg: 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 2 Gulvoverflater

Loft: Gamle/originalt tregulv. Disse er spilt og lakkert.

3. etg: Furugulv. Malt tregulv. Flislaminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft: Generell brukslitasje på tregulvene. Det er en del gyng/svikt i gulvet. Gulvene vurderes til å være i grenseland mellom TG-2 og TG-3.

3. etg: Det er noe brukslitasje på gulv i soverom og stue.

TG 1 Veggoverflater

Loft: Malte flater. Malt murpuss. Malt glassfiberstrie.

3. etg: Malte flater, samt noe tapet.

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 3 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 i et rom, eller over 2 cm. på en avstand på 2 meter, blir dette vurdert til TG-3 i rapporten. Det skal gjøres målinger i 2 rom pr. etasje.

3. etg: Ingen vesentlige skjevheter registrert.

Loft:
I soverom 1 er det målt totalt retnings-avvik i rommet på over 3 cm.
I soverom 2 er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 - 3 cm.

I bygg som dette, og fra denne tiden, må man påregne skjevheter i etasjeskillere/gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

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 ikke er et forhold som må utbedres, blir det satt: Ingen umiddelbar kostnad.
Hva som evt. skal gjøres må vurderes av ny eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 TG 1 Pipe og ildsted

Selve pipen og pipeløpet vil normalt falle inn under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar.
Den vil da ikke være en del av vurderingen i denne rapporten.

Det blir kontrollert om det er synlige riss/sprekker m.m. utvendig på pipe, samt evt. forhold med selve ildsted.

Ildsted:

3. etg: Vedovn i stuen.

Selger opplyser: Vi har byttet ut gammel vedovn med ny vedovn. Også gjort av fagfolk fra Kakkell & peis Oslo i 2017.

Piper er rehabilitert av borettslaget i 2013/14.

📍 TG 2 Innvendige trapper

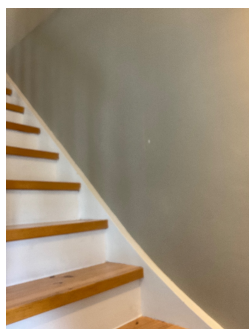
Innvendig vangetrapp opp til loftet.
Manglende håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at det ikke er montert håndløper på vegg i trappeløp.

Konsekvens: For å i vareta sikkerhetskrav, bør dette monteres.



Manglende håndløper på vegg.

📍 TG 2 Innvendige dører

Loft: Malte furu fyllingsdører. ok.

3. etg: Originale og oppmalte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft: Dør til hovedsoverom er skjevt montert, og glir igjen.

3. etg: Dørene er fra byggeåret, og har noe brukslitasje på dører/hengsler/låskasser.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens for dette, og avvikene er i hovedsak av kosmetisk betydning.

Tilstandsrapport

El-varme

Ingen varmekilde montert, ut over elektrisk gulvvarme i bad.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Bad ble vesentlig modernisert i 2017-2018.
Alle arbeider ble da utført av fagpersoner.
Det er fremvist dokumentasjon på utførelsen av rommet.

LOFT > BAD

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Downlights skal ikke demonteres for kontroll i.h.t gjeldende regelverk.
Plastfolie/diffusjons-sperre er derfor ikke vurdert/kontrollert.
Det skal bemerkes at downlights inn mot kalde soner, f.eks. tak, er å anse som en risiko-konstruksjon hvis utførelse ikke er riktig utført.

Veggoverflater: Fliser og malte flater.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

LOFT > BAD

📍 TG 1 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Vinylbelegg.

LOFT > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk: Ja, det er fall mot sluket, og lekkasjevann vil renne mot sluk.
Forhold rundt selve sluket som er plassert under badekaret, er ikke mulig å kontrollere.

Sluk: Sluket er plassert under badekaret. Det er opplyst at sluket ble byttet i 217-2018.
Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Nei. Inspeksjonsluke er limt fast, og kunne ikke fjernes.
Hvor sluket er plassert under badekaret, er ikke kjent.

Type gulvmembran: I dette badet er det benyttet et vinylbelegg som rommet gulvmembran.

Type veggmembraner: Membranplater bak flislagte deler.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Ja.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avvik 1: Det er ikke mulig å kontrollere om det er tilfredsstillende fall mot sluket. da dette er plassert under badekaret.
Konsekvens: Rommet er beregnet for bruk med badekar, og det vil fungere med denne løsningen.
Om det er nok fall mot sluk på gulvet under badekaret, og om det vil fungere med dusjing direkte på gulvet, er ikke mulig å vurdere.
Det anbefales fortsatt bruk med badekar.

Avvik 2: Det er ført et avløps-rør igjennom vinylbelegget ved siden av badekaret.
Rør-gjennomføringen er tettet med silikon-masse, og det er ikke monteret mansjett som er ført opp på røret.
Dette er avvik fra gjeldende teknisk forskrift.
Konsekvens: for å ivareta teknisk forskrift, bør det ettermonteres mansjett-løsning på rør-gjennomføringen.

Avvik 3: Det skal vurderes om sluket er lett tilgjengelig.
Inspeksjonsluke er limt fast, og kunne ikke fjernes.
Konsekvens: Det blir da vurdert at sluket er vanskelig tilgjengelig for inspeksjon og rensing. TG-2.



Belegg ved rør-gjennomføring.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innfliset badekar, veggmontert klosett, servant/servantskap, speilskp, og plass / opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

LOFT > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot naboleilighet
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Å ta et hull andre steder inn i badet en mot dusjonen, vil ikke gi et riktig bilde av tilstanden på badet, og kan være direkte misvisende.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjonen på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

KJØKKEN

3. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Alder: fra 2015
Fronter: Hvite/glatte fronter.
Benkeplate: Eik benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøl/frys.
Kullfilterventilator.

Tilstandsrapport

3. ETG. > KJØKKEN

TE 1 Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Ja.

3. ETG. > KJØKKEN

TE 1 Automatisk vannstopper

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

SPESIALROM

3. ETG. > TOALETTROM

TE 2 Overflater og konstruksjon

Rommet ble oppusset i 2017-18.

Vegger: Malte flater.

Gulv: Vinylbelegg.

Sanitærutstyr: Veggmontert klosett. Servant.

Rør-opplegg: åpne og forkrommede rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Er det etablert avrennings-spalte i innkassing for klosettsisterne: Ja, men det ser ikke ut til å være fuksikret inne i innkassing.

Konsekvens: Ved en evt. lekkasje fra klosettsisternen, er det ikke sikkert at alt vann vil bli ledet ut over gulvet.

Er det montert automatisk vannstopper i rommet: Nei.

En automatisk vannstopper, har sensorer som skal oppdage lekkasjer/vann, og da stenge vannet for å hindre bygningsskader.

Det er montert en liten servant, uten overløp.

Konsekvens: Ved en evt. lekkasje eller vann fra sistene, eller servant hvor avløpet er tettet, vil ikke vannet bli avstengt.

For å ivareta krav i teknisk forskrift, bør dette ettermonteres.

Nærmere kontroll av forholdet, anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 2 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:

Rør-opplegg bad: Rør i rør.

Rør-opplegg kjøkken: Rør i rør.

Hvor er fordelerskap plassert: Fordeler plassert inne i bod fra badet.

Er det etablert avrenning fra rør-opplegg og inn i bad: Delvis. Det er en liten spalte fra denne boden, og inn i badet.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: I wc i 3. etg.

Er hovedstoppekrans funksjonstestet: Ja.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avviket gjelder utførelse på fordeler/rør opplegg inne i boden.

I følge teknisk forskrift, skal lekkasjevann synliggjøres, og føres til rom med sluk.

Det er rundet rørene bygget en "kasse" med membranplater. Det er usikkert hvordan det er løst med tetting ved rør-gjennomføringene.

Fordelere for rør-opplegget er ikke festet.

Konsekvens: Ved en evt. lekkasje fra rør-opplegget, er det usikkert om vann vil bli ledet til sluk, eller om det kan medføre bygningsskade. Nærmere kontroll anbefales.

En mulig løsning kan være å montere en automatisk vannstopper ved de aktuelle stedene.

Dette må avgjøres av fagpersoner.



Usikker løsning ved rør-gjennomføringene.

Fordeler er ikke festet.

TE 1 Avløpsrør

Det er byttet til avløps-rør i støpejern.

Denne var synlig oppe på loftet.

TE 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer for tilluft i leiligheten.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei.

Er det montert ventilator over kokesone: Ja.

Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Nei.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja.

Er det avtrekksventil fra wc: Ja.

Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Borettslaget har egen veiledning vedr. ventilasjon i leilighetene. Denne finnes på borettslagets hjemmeside.

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.

Det er generelt noe dårlig ventilasjon i de fleste leilighetene i borettslaget, inkl. denne.

Oppgradering og kontroll av ventilasjon i bygget bør vurderes/utføres.

Konsekvens: Begrenset ventilasjon kan medføre dårlig inneklime i leiligheten.

I kjøkken er det montert en kullfilterventilator. Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende instruks, alltid vurderes med TG-2.

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

I disse byggene er det en pipe med et løp for røyk, og ett løp for ventilasjon.

I denne leiligheten er ventilen til denne avtrekkskanalen fra kjøkken blendet/tettet bak skapinnredning.

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 luftutskifting/ventilasjon.

Nærmere kontroll anbefales.

TG1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder alder: 2018.

Plassering: I kott på loft.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Det er en spalte fra boden med avrenning inn i boden.



Varmtvannsbereder

TG2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entre.

Sikringer: Oppgradert med jordfeil-automater.

Tilstandsrapport

10 amp: 3
16 amp: 4
25 amp: 1

Fremviste samsvarserklæringer:

For bytte av sikringer.
For el-arbeider til bad.

for øvrige el-arbeider, er det ikke fremvist samsvarserklæringer.

Selger opplyser at det ble utført en el-kontroll etter at sikringsskapet ble oppgradert.

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 El-arbeider i selgers eiertid, er utført av fagpersoner.

Selger opplyser: Satt opp stikkontakter i stue. Kontrollert av elektriker i etterkant.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring for arbeider med utskifting av sikringsskap, samt modernisering av badet.

For øvrige el-arbeider i boligen er det ikke fremvist samsvarserklæring.

5. 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 Selger opplyser at det har vært utført el-kontroll etter at sikringsskapet ble oppgradert i 2017-2018.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Selger opplyser at etter at sikringsskap ble oppgradert, har det ikke vært problem med at sikringer slår ut.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja Da jeg som bygnings sakkyndig 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.

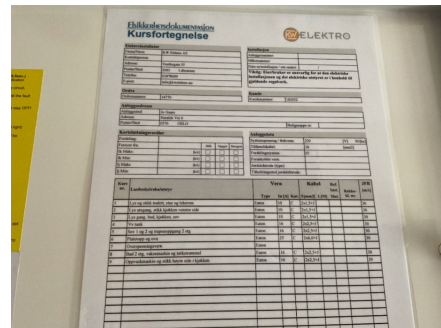
Avvik: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for el-arbeider, foruten for bad og sikringskap.

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

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



Sikringskap.



Kursoversikt.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 brannvarsler 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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

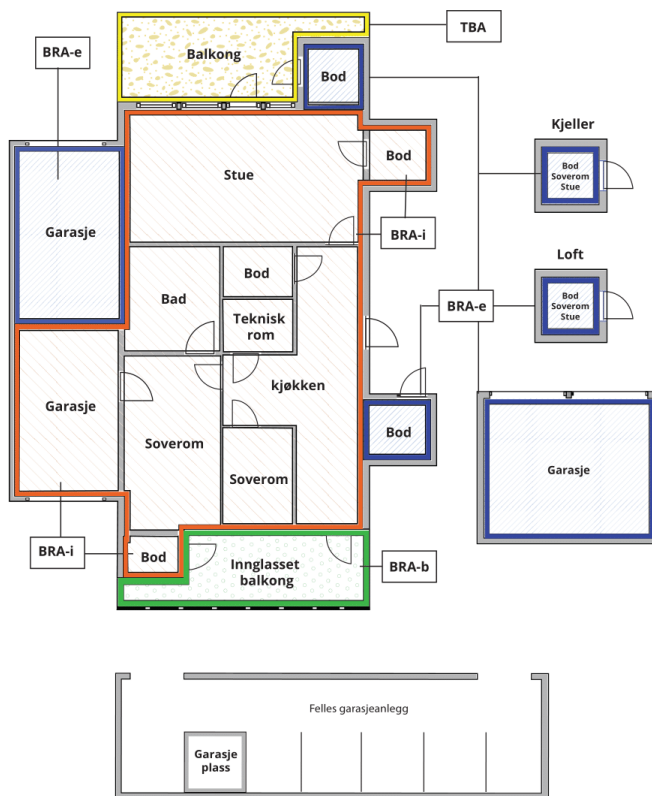
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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	35			35		13	48
3. etg.	56			56			56
SUM	91					13	104
SUM BRA	91						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, bad, soverom 1, soverom 2, bod (ikke målbar)		
3. etg.	Entré, stue, spisestue, kjøkken, toalettrom, soverom, kott		

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 274 cm.

Loft:

På loftet er det en innvendig bod med ca. 4 kvm. gulvareal. Denne boden har for lite takhøyde for å være et målbart areal. Selv om den ikke er målbar, blir den satt opp i rom-oppsettet. Dette for å vise hvilke rom som er på loftet. Men arealet er ikke medregnet i etasjens BRA-i.

Innenfor bad er det også en liten bod med lav takhøyde.

Loftet har et totalt gulvareal på ca. 48 kvm. Dette arealet er oppmålt uten hensyn til takhøyde/boder/innervegger m.m. Målbart areal er oppmålt til ca. 35 kvm.

Det er et lager-loft med adkomst fra soverom på loftet. Dette arealet er heller ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Så langt jeg kan se, stemmer ikke innsendte tegninger i 1988, med dagens bruks og planløsning av loftet. Det er også gjort noe forandringer på planløsning i 3. etg.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Dette er en eldre bebyggelse 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.

Oppe på lager-loftet ser det ut til at det kan være mangelfull branntetting i skille mot naboleilighet. Dette forholdet må kontrolleres nærmere.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er gitt ferdigattest for utbygningen av loftet.

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	89	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2025	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Jo Tønnevold Gaare	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	48		0	54563.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Haralds vei 6

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Lille Tøyen Hageby Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
309/LILLE TØYEN HAGEBY BORETTSLAG	953130750	309	OBF	Jo Tønnevold Gaare og Therese Dahl

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

309

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.04.2025	

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.

Skadegjører: 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 slitasje: 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