

Tilstandsrapport



 Rekkehus

 Åsenhagen 76 D, 2020
SKEDSMOKORSET

 LILLESTRØM kommune

gnr. 56, bnr. 44

Andelsnummer 104

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 17.09.2025

Rapportdato: 13.10.2025

Oppdragsnr.: 21696-1079

Referansenummer: AE1012

Foretak: Skade og Tilstand AS

Vår ref: John-John



Medlem av



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.

SKADE OG TILSTAND AS

Skade og Tilstand AS, etablert i 2024 og drevet av John-John Myhrvold, tilbyr faglig solide takseringstjenester med fokus på trygghet, kvalitet og personlig oppfølging. John-John er utdannet bygningssakkyndig fagskoleingeniør, med fagbrev som tømrer og bakgrunn fra skadesaneringsbransjen.

Denne kombinasjonen gir en bred forståelse for både bygningens tekniske tilstand og hvilke konsekvenser feil og skader kan ha for dem som bor der. Erfaringen brukes aktivt for å finne praktiske, faglig forankrede løsninger og bidra til trygge beslutninger for kundene.

Bedriften har særlig kompetanse innen skadetaksering, reklamasjonssaker og tilstandsvurderinger. Skade og Tilstand leverer tjenester innen tilstandsanalyse, reklamasjonstaksering, skadetaksering og annen teknisk bistand, hovedsakelig i Oslo og Akershus.

Selskapet etterstreber alltid rettferdige og godt dokumenterte vurderinger – med respekt for både bygget og menneskene det er til for.



Rapportansvarlig

John-John Myhrvold
Uavhengig Takstingeniør
post@skadeogtilstand.no
468 15 123



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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fra ca. 1970 med normal standard for alderen. Tak med asfalt uten registrerte lekkasjer; avrenning fra nedløp er mangelfull. Fasader i betong/tre har slitasje. Vinduer i ulik alder, og entrédør har slitasje. Uteplatt/veranda har slitasje og behov for punktvis tiltak.

Innvendig er det normal bruksslitasje og målt høydeforskjell opptil 8 mm på 2 m. Ildsted har for liten avstand til brennbart, og trapp mangler håndløper på begge sider. Bod under terreng har hatt vanninntrenging ved ekstremnedbør. Kryp kjeller mangler plast på grunnen. Radonmåling er ikke dokumentert.

Våtrom: Bad i 2. etasje med eldre løsninger. Vaskerom i 1. etasje uten sluk og tettesjikt, feilmonterte veggplater og laminat i våtsone. Tekniske forhold: varmepumpe fra 2011 uten dokumentert service; naturlig ventilasjon uten dokumentert luftutskifting; delvis eldre avløp/soil; manglende samsvarserklæring for deler av el-arbeid. Drenering opplyses som eldre, og felles bygningsdeler ivaretas av borettslaget.

Rekkehus - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak

Pulttak med lufting i gesims, tekket med asfaltbelegg. Visuelt kontrollert fra bakken; øvrige flater krever tilkomst. Ingen tegn til lekkasje eller skader observert. Jevnlig ettersyn anbefales. Nedløp og beslag i lakkert metall.

Fasader

Kombinasjon av betong/småstein og trekledning på bindingsverk med luftespalte. Trekledning vedlikeholdes med maling/beis; kontroller endeved, bunnsvill, overganger mot vinduer/dører og beslag. Felles fasadearbeider håndteres av borettslaget.

Vinduer og dører

Vinduer i tre med tolags glass fra ulike år. Kjøkkenvindu vurdert til 1980-tallet; enkelte vinduer fra 2022. Visuell kontroll uten funn som krever tiltak. Eldre vinduer har normalt svakere isolasjon enn nyere. Entrédør i teak med glassfelt. Balkongdør i tre med tolags glass fra 2022. Eldre entrédør har merke/riper og stedvis nedbrutt overflate og trenger overflatebehandling.

Uteareal

Adkomst via veranda i trekonstruksjon med overbygd tak, oppmålt til ca. 21 m². Utgang fra stue til treplatting, oppmålt til ca. 75 m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater

Stue og kjøkken (1. etasje): parkett med varmefolie. Øvrige rom: parkett. Vegger og himling: malte, slette flater. Tak-ess i gang og vaskerom. Løsøre/innbo er ikke flyttet. Overflater vurdert mot normal bruksslitasje; mindre hakk, sprekker og merke må påregnes. Noe overflateoppussing kan påregnes.

Etasjeskiller og planhet

Etasjeskiller i lettbetongelementer. Tilfarergulv i 1. etasje med varmefolie og parkett. Skjevheter kontrollert med nivelleringslaser, fem målepunkter per rom (stue, kjøkken, to soverom). Største

avvik: 8 mm på 2 m.

Radon

Boliger bør ha så lave nivåer som mulig og ikke over 200 Bq/m³. Anbefalt tiltaksgrense er 100 Bq/m³. Dersom radonmåling ikke er utført, settes TG2. Måling anbefales.

Pipe/ildsted

Teglsteinspipe med ukjent vedlikeholdshistorikk. Vedovn og sotluke i 1. etasje. Omfattes av sameiets vedlikehold.

Bod og krypkjeller

Utvendig kjellerbod med adkomst via kjellerluke. Støpt betonggulv og vegger i mur. Adkomst til krypkjeller via kjellerbod og veggluke; inispisert fra luke. Det tas forbehold om at ikke hele området er inispisert; videre undersøkelser kan være aktuelle. Forhold i krypkjeller ses i sammenheng med utvendig fuktsikring.

Trapp og dører

Malt tretrapp. Standard innvendige slette dører.

Overflateavvik

Mindre overflateavvik kan forekomme; justeringer kan påregnes over tid. Stedvis sår og merke er registrert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Våtrom regnes som teknisk eldre når mer enn halvparten av forventet levetid er passert (normalt 15–25 år). Når alder er ukjent, vurderes tilstand ut fra synlige materialer, løsninger og slitasje. Enkelte bygningsdeler kan settes til TG1 dersom funksjon er god, det ikke er registrert fuktskader, og vedlikehold er fulgt opp. Full oppgradering anbefales på sikt. Hulltaking er ikke utført på grunn av murkonstruksjon. Overflatesøk med Protimeter MMS3 på utsatte områder viste ingen fukt i kontrollerte punkter.

Vaskerom

Rehabilitering av våtrom skal oppfylle TEK17 med krav til fall mot sluk, tettesjikt i våtsoner og håndtering av lekkasjevann. For utførte tiltak skal det foreligge dokumentasjon på utførelse, membran, produktvalg og samsvarserklæringer for vann og elektro; dette skal inngå i boligens FDV og i utførendes KS-system. Manglende dokumentasjon skaper usikkerhet og kan få betydning ved eierskifte og reklamasjon. Våtrommet er brukt som vaskerom; ved endret bruk anbefales undersøkelse av lekkasjesikkerhet. Vegger har baderomsplater, himling har takess, gulv har laminat. Våtrommet mangler dokumentert tettesjikt. Dusjkabinett er koblet direkte til avløp. Mekanisk avtrekk på vegg. Hulltaking er ikke utført på grunn av registrert avvik i tettesjikt. Overflatesøk uten utslag på fukt er en øyeblikksmåling og bekrefter ikke lekkasjesikkerhet. Jevnlig ettersyn anbefales, og eventuelle tiltak gjennomføres i tråd med de beskrevne forholdene.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Innredning med glatte fronter. Laminert benkeplate og nedfelt vask med ettgreps blandebatteri. Mikrobølgeovn og stekeovn i høyskap. Nedfelt platetopp. Oppvaskmaskin i benk. Plass til kjøleskap med frysedel. Boligen har vegghengt ventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør

Synlige vannrør i plast (rør i rør). Skjulte vannrør er ikke vurdert; deler av anlegget vurderes som eldre (vannrør til bad i 2. etasje). Øvrige skjulte deler antas kobber. Kun visuell kontroll; ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder. Autorisert rørlegger anbefales for nærmere vurdering og evt. utskifting.

Avløp

Innvendige avløpsrør i PVC/plast. Hovedstrekk sannsynligvis i soil/støpejern. Kun synlige rør er vurdert; skjulte føringer er ikke kontrollert. Tilstanden er ikke fullt vurdert. Alder, fortetting og brudd er risikofaktorer.

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer, kombinert med avtrekk på kjøkken og våtrom. Forholdet ses i sammenheng med øvrige punkter om ventilasjon.

Varmepumpe

Fra 2011. Vedlikeholdshistorikk ukjent. Behov vurderes av fagkyndig. Vedlikehold og service må påregnes.

Varmtvannsbereder

Plassert i utvendig kjellerbod.

Elektrisk anlegg

Det foreligger dokumentasjon datert 07.10.2025 som bekrefter at det elektriske anlegget er kontrollert og at registrerte avvik er utbedret. Utførende: Elektro Nettverk

Brannsikkerhet

Brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn og fundamentering

Det er ikke utført geoteknisk undersøkelse. Bebyggelsen antas fundamentert på betongsåle/ringmur til frostfri dybde, med grunnmur mot krypkjeller. Vurdert visuelt fra tilgjengelige områder for riss, avskalling, saltutslag og fuktmerker.

Drenering

Drenering antas som eldre fellesanlegg. Ingen åpning eller funksjonstest er utført. Vurdering baseres på synlige forhold som terrengfall, vannansamlinger, renner og nedløp, samt fuktmerker på grunnmur og i krypkjeller. Drenering omfattes av borettslagets vedlikehold, men er vurdert da den har direkte innvirkning på bruk.

Anbefalinger

Jevnlig rensk av renner, nedløp og sluk. Kontroller nedløpsutkast og overvannsløsninger. Tett overganger der nødvendig. Ved tegn til redusert funksjon anbefales spyling og kamerainspeksjon samt eventuell utskifting i borettslagets regi. I krypkjeller anbefales plast på grunn, tilstrekkelig lufting og oppfølging av mulige lekkasjepunkter. Eier bør gjøre egne undersøkelser før videre bruk av rom under terreng. Ved tegn til setninger (trappesprekker, hjørnesprekker, skjeve dører) anbefales nærmere kartlegging.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

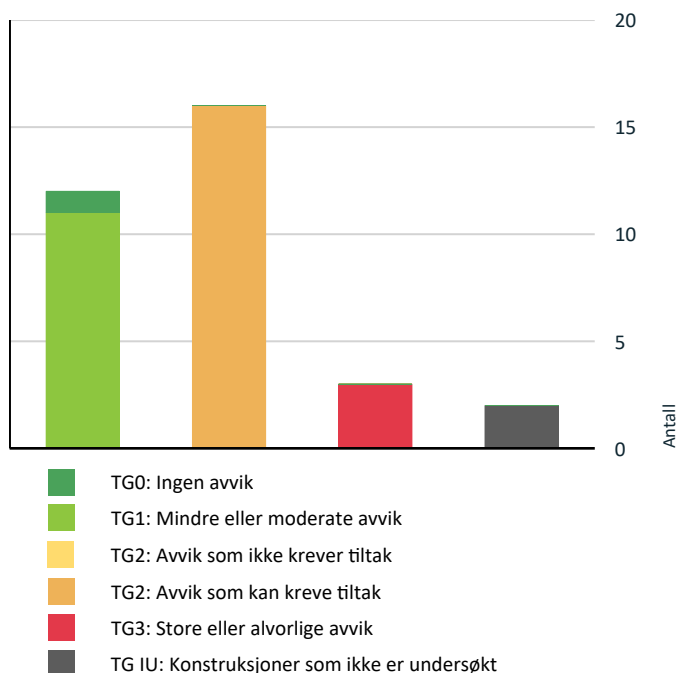
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Godkjente byggetegninger datert 25.02.1969 er fremlagt.

Tegningene samsvarer ikke med dagens bruk. Boligen er vurdert slik den fremstod og ble brukt på befaringsstidspunktet.

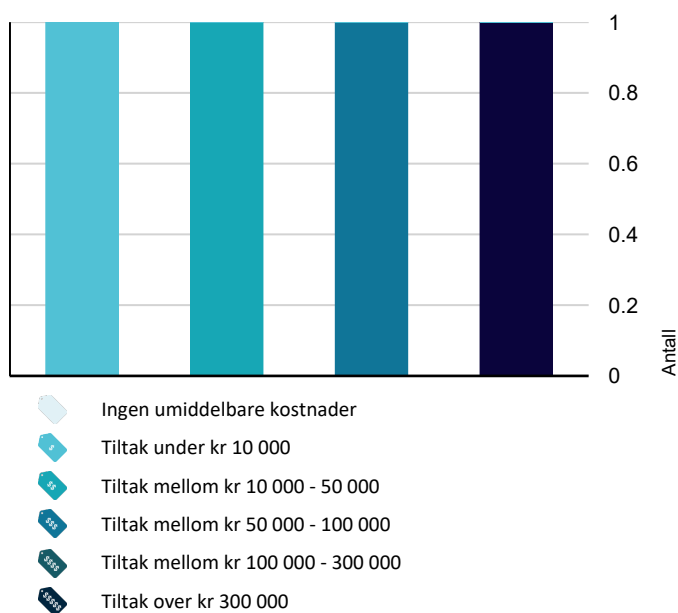
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1970

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Pulttak konstruksjon med lufting i gessims. Taket er tekket med asfaltbelegg. Visuelt kontrollert fra bakken. Øvrig flater krever tilkomst. Det er ikke registrert forhold som tyder på lekkasjer eller skader. Anbefaler jevnlig ettersyn

! TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i lakkert metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrennene har utilstrekkelig bortledning av vann fra taknedløp. Vannet ledes ikke effektivt bort fra bygningen, noe som kan gi økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å luke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales å etablere forlengelse av nedløp eller annen løsning som sikrer tilstrekkelig avstand mellom vannavrenning og bygningskropp.

Konsekvens:

Mangelfull bortledning av takvann kan føre til fuktskader, setninger i grunn, og redusert levetid på bygningsdeler som utsettes for gjentatt fuktpåvirkning.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Fasader i kombinasjon av betong/småstein og trekledning på bindingsverk med luftespalte. Kledningen vedlikeholdes med maling/beis; kontroller spesielt endeved, bunnsvill, overganger mot vinduer/dører og beslag. Felles fasadearbeider håndteres av borettslaget.

! TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Pulttakkonstruksjon med lufting i gesims. Tekket med asfaltbelegg. Visuelt kontrollert fra bakken; øvrige flater krever tilkomst. Ingen tegn til lekkasjer eller skader observert. Jevnlig ettersyn anbefales.

! TG 2 Vinduer

Vinduer fra forskjellige årstall. Vinduer kjøkken er vurder å være fra 80-tallet. Nyere vinduer fra 2022. Vinduer med karmen av tre og to lags-glass.

Vinduene er visuelt inspisert og ser ut til å være i normalt god stand med tanke på deres alder. Ingen skader eller svekkelser som krever tiltak ble oppdaget. Det bør imidlertid bemerkes at vinduer naturlig slites over tid og har en begrenset levetid. Eldre vinduer har ofte dårligere isolasjonsegenskaper sammenlignet med nyere vinduer, og slipper ut mer varme.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har en alder som tilsier at en vesentlig del av forventet brukstid er oppbrukt. Det er registrert normal slitasje som mindre merker og nedbrytning i overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Overflatebehandling og vedlikehold bør utføres for å forlenge vinduenes levetid. Ved tegn til funksjonssvikt eller råte bør utskifting vurderes.

Konsekvens:

Uteblitt vedlikehold kan føre til ytterligere nedbrytning av treverk, redusert energieffektivitet og økt risiko for fuktinntrengning. TG2 er satt for å belyse risiko.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Entré dør i teak med glassfelt.
Balkongdør i tre med tolags glass, fra 2022.

Eldre entredør har en alder som tilsier at u-verdi er høyere sammenlignet med dagens standard. Eventuell vedlikehold må påregnes med tiden.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst bolig via veranda av trekonstruksjoner med overbygd tak. Veranda er oppmålt til ca 21 m². Utgang fra stue til platting i tre, oppmålt til ca. 75 m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebord på platting bærer preg av slitasje. Enkelte utskiftninger kan vurderes, og overflatebehandling må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

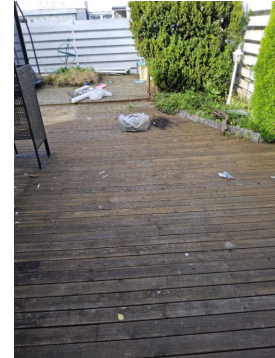
For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales punktvis utskifting av bord med størst slitasje eller skader, samt påføring av egnet overflatebehandling for å forlenge levetiden.

Konsekvens:

Uteblitt vedlikehold kan gi økt nedbrytning, oppflising og vannopptak, som igjen kan redusere levetiden og brukskvaliteten på terrassen.



Andre utvendige forhold

Boligen er en andelsbolig i Åsenenga Borettslag. Felles bygningsdeler og tekniske anlegg (tak, drenering, fasader, krypkjeller, garasjeanlegg, renner/nedløp) forvaltes og vedlikeholdes i borettslagets regi. Bruk og ansvar følger borettslagets vedtekter og husordensregler.

Rekkehusbebyggelse fra ca. 1969. Bæresystem hovedsakelig i betong, med lettvegger i tre. Pulttak med betongdekke tekket med asfalt. Fasader i betong/småstein og trekledning med luftespalte. Fundament og grunnmur i betong mot krypkjeller under rekkene. Vinduer i tre av varierende alder; enkelte utskiftet. Takrenner og nedløp i metall. Felles bygningsdeler (tak, drenering, fasader, krypkjeller, garasjeanlegg) forvaltes og vedlikeholdes i borettslagets regi. Det er ikke gjort konstruksjonsåpninger; vurderingen bygger på visuelle observasjoner og opplysninger.

Boligen har 2 etasjer over terreng. Underliggende krypkjeller og kjellerbod benyttes som teknisk areal (ikke oppholdsrom). Opplysningen er basert på visuelle observasjoner/opplysninger og er ikke verifisert mot godkjente tegninger

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv i stue og kjøkken (1. etasje) med parkett og varmefolie. Øvrig gulv med parkett.

Vegger og himling med malte, slette flater. Tak-ess i gang og vaskerom.

Løsøre/innbo er ikke flyttet. Overflater er vurdert skjønnsmessig mot normal bruksslitasje. Mindre hakk, sprekker og merker må påregnes. Noe overflateoppussing kan påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i lettbetongelementer. Tilfarergulv med varmemefolie og parkett over i 1. etasje.

Skjevheter er kontrollert med nivelleringslaser. Det er målt fem punkter per rom. Følgende rom er målt: stue, kjøkken og to soverom. Det er registrert mindre høydeforskjeller; største målte avvik er 8 mm på 2 m.

TG 2 Radon

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

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen. Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG2. Det anbefales alltid at målinger utføres.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger, og det er uvist om bygget er utført med radonsperre.

Merk: Bygningen ligger i ett område som er merket med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

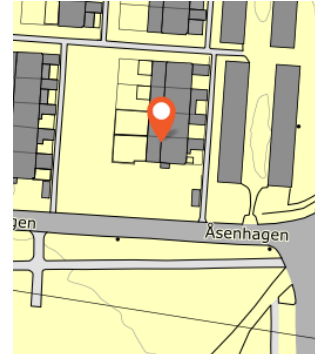
For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Fremskaffe dokumentasjon på målinger/tiltak mot radon.

Konsekvens:

Økt eksponering av radon kan føre til helseskadelige konsekvenser.



TG 3 Pipe og ildsted

Tegelsteinspipe med ukjent vedlikeholdshistorikk. Vedovn og sotluke i 1. etasje. Forholdet omfattes av sameiets vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende avstand fra ildsted til brennbar materiale. Forholdet avviker fra dagens krav og øker risikoen for overoppheting og antennelse av nærliggende materialer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales å etablere forskriftsmessig avstand til brennbar materiale eller montere godkjente skjermingsplater/ubrennbare materialer i samsvar med produsentens anvisninger og gjeldende regelverk. Tiltaket bør utføres av fagkyndig.

Konsekvens:

Manglende sikkerhetsavstand kan gi alvorlig brannfare ved bruk av ildstedet, med risiko for antennelse av brennbar materiale og påfølgende person- og materielle skader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Utvendig kjellerbod med adkomst via kjellerluke. Støpt betonggulv og vegger i mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boden ligger under terreng, og det er opplyst at det tidligere har vært innsig/vann i kjeller ved ekstremnedbør. TG2 er satt for å belyse risiko.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales å redusere fukt- og vannrisiko ved å sikre god avrenning og fall ut fra grunnmur, kontrollere drenering/overvannsløsninger og nedløp, vurdere terskel-/tettingstiltak ved dør og sluk/tilbakeslagssikring der relevant. Lagring av organisk materiale direkte mot gulv/vegg bør unngås; bruk hyllesystem med klaring fra gulv og vegg. Vurder fuktmåling/klimaregistrering og eventuelt avfukter ved behov.

Konsekvens:

Periodisk vanninntrengning og høy fukt kan gi mugg- og luktproblemer, skader på innbo, korrosjon og forkortet levetid på materialer, samt risiko for sekundære byggskader over tid.

! TG 2 Krypkjeller

Adkomst via kjellerbod og luke på vegg til Krypkjeller under betonggulv er innsisert fra luke. Det tas forbehold om at ikke hele området er innsisert og eventuell videre undersøkelser anbefales. Forhold i krypkjeller må ses i sammenheng med utvendig fuksikring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler plast/fuktsperre mot grunnen i krypkjeller. Åpen jord og organiske masser kan gi økt fukttransport opp i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales å etablere sammenhengende plastfolie (fuktsperre) på grunnen med tette omlegg og oppkant mot grunnmur/søyler der dette er hensiktsmessig. Arealet bør først ryddes for organisk materiale, og det bør sikres tilstrekkelig ventilasjon eller annen fuktkontroll i krypkjelleren. Vurder også radon- og luktkbarriere ved behov.

Konsekvens:

Manglende fuktsperre kan gi forhøyet fukt i krypkjeller, kondens og muggvekst, med risiko for lukt, redusert innemiljø og forkortet levetid på treverk og underliggende konstruksjoner.



! TG 2 Innvendige trapper

Malt trapp av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig trapp mangler håndløper på begge sider. Forholdet avviker fra dagens krav til sikkerhet i trappeløp og medfører økt fallrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav til høyde, styrke og åpninger. Prosjektering og utførelse bør utføres av fagkyndig.

Konsekvens:

Manglende rekkverk øker risikoen for fall og personskade, kan gi avvik ved tilsyn.

Tilstandsrapport

! TG 2 Innvendige dører

Standard innvendige behandlede slette dører.

Mindre overflate avvik kan forekomme og noe justeringer kan påregnes med tiden.

Stedvis sår og merker er registrert

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig luftespalte under enkelte innvendige dører, i strid med anbefalte løsninger for luftsirkulasjon mellom rom. Enkelte dører har kontakt med terskel eller karm ved åpning og lukking; dette kan skyldes skjevheter i dørblad, karm eller underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales justering av dørblad og karm for å sikre korrekt funksjon. Dersom justering ikke er tilstrekkelig, bør dør eller karm vurderes reparert eller skiftet.

Konsekvens:

Dører som tar i terskel eller karm kan gi redusert funksjonalitet, økt slitasje på hengsler og beslag, samt skade på overflater over tid. For å lukke avvik må det gjøres tiltak. Utilstrekkelig luftgjennomstrømning kan redusere effektiviteten naturlig ventilasjon, og kan bidra til dårligere luftkvalitet og økt fuktbelastning i enkelte rom.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Et våtrom anses som teknisk eldre når det har passert over halvparten av sin forventede levetid, normalt 15–25 år etter oppførings- eller rehabiliteringstidspunkt, avhengig av kvalitet og bruk. Når eksakt alder ikke er kjent, vurderes rommets tilstand ut fra synlige materialer, løsninger og slitasje.

Selv om et våtrom klassifiseres som eldre, kan enkelte bygningsdeler likevel vurderes til tilstandsgrad 1 (TG1), for eksempel hvis funksjon og utførelse er god, det ikke er registrert fuktskader, og vedlikehold er fulgt opp. Dette gjelder typisk overflater, innredning eller installasjoner som fremstår som godt ivaretatt, eller er nyere enn resten av våtrommet.

Det anbefales å planlegge for en full oppgradering av våtrommet i overskuelig fremtid. Nøyaktig tidspunkt kan ikke fastsettes, men kjøper bør ta dette med i sine vurderinger.

Vurdering av avvik:

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

TG3 settes som en helhetsvurdering basert på tettesjiktets alder med usikker restlevetid (vinylbelegg på gulv og våtromsplater), usikre tettedetaljer ved rørgjennomføringer i gulv og vegger, vindu plassert i våtsone, samt alder på sluk, slukdetaljer og røropplegg. Det må påregnes full rehabilitering av vaskerommet for å oppfylle dagens byggetekniske krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak

Tiltak:

Oppgradering av badet må påregnes for å tilfredsstille dagens krav.

Konsekvens:

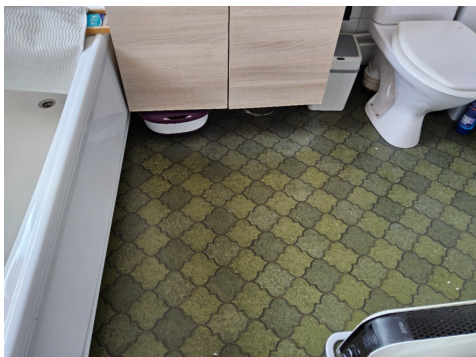
Bygningsdeler på bad og vaskerom må både vurderes i henhold til de kravene som gjaldt ved oppføringsåret, og kontrolleres mot dagens krav. Dette er nødvendig fordi bruken av slike rom har endret seg betydelig over tid. For eksempel kan et baderom uten membran på gulv og deler av vegger ikke brukes til dusjing direkte på gulvet, men må ha et dusjkabinett som leder vannet direkte til sluket. Selv om dette ikke garanterer at fuktskader unngås, er det ikke uvanlig at et eldre bad får en høy tilstandsgrad basert på dette, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det er da opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom.

Sjablongmessig prisanslag gjelder total rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking mot våtrommet, da dette ikke er fysisk mulig på grunn av konstruksjonens oppbygging. De innvendige veggene består av murkonstruksjon, noe som krever spesialverktøy for denne typen undersøkelser. Det er derfor utført overflatesøk på områder som erfaringsmessig er særlig utsatt for fuktskader, uten at det ble registrert funn som indikerer fuktproblemer. Overflatesøket er gjennomført med Protimeter MMS3.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Ved rehabilitering av våtrom stilles det krav til planlegging, utførelse og dokumentasjon i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) med tilhørende veiledning. Et våtrom skal være fuktsikkert, med løsninger og materialvalg som reduserer risikoen for fuktskader ved normal bruk. Det stilles særskilte krav til blant annet fall til sluk, tettesjikt i våtsoner og håndtering av lekkasjevann.

For tiltak gjennomført etter skal det foreligge dokumentasjon som viser hvordan arbeidet er utført. Dette inkluderer opplysninger om produktvalg, plassering og type membran, detaljer for utførelse, samt samsvarserklæringer for tekniske installasjoner som vann og elektrisitet.

Dokumentasjonen skal inngå i boligens FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) og være lagret i utførelse virksomhets kvalitetssikringssystem (KS-system).

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om hvordan tiltaket er gjennomført, og kan ha betydning ved eierskifte, reklamasjon eller vurdering av våtrommets tekniske kvalitet.

Merk at våtrommet er brukt som vaskerom. Ved endret bruk anbefales videre undersøkelser av våtrommets lekkasjesikkerhet. Tiltak må påregnes i tråd med påpekte forhold. Undersøkelser og tiltak bør utføres i samråd med fagkyndig personell.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med baderomsplater på vegger. Himling med takess.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Baderomsplater er ikke montert i henhold til produsentens leggeanvisning. Det mangler bunnlist, og det er ikke benyttet tilstrekkelig tettemasse mot sokkelflis/gulvlist. Dette gir usikker tetting i overgangen mot gulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Utføre utbedring i tråd med produsentens anvisning: etablere korrekt bunnlist, fjerne/erstatte mangelfull fuging og legge ny, kontinuerlig tettemasse i overgangen mot sokkelflis/gulvlist. Ved mistanke om fuktopptak bak platene bør det gjennomføres målrettede undersøkelser (fuktmåling/hulltaking) før reetablering. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

Konsekvens:

Mangelfull utførelse kan gi kapillærøpssug og vanninntrengning bak platene, med risiko for fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen. Forsinket utbedring kan øke omfang og kostnader.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Vaskerommet har laminat gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er benyttet materiale som ikke er egnet i våtsoner. Eier opplyser om fuktskader under dusjkabinett. Forholdet gir usikker fuktsikring i området. Forhold er ikke videre undersøkt grunnet tilkomst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales videre undersøkelser for å avdekke omfang og årsak (fuktmåling/materialprøver og kontroll av oppbygning). Uegnede materialer i våtsonen bør skiftes ut og erstattes med fuktbestandige løsninger utført i tråd med gjeldende anvisninger. Eventuelle skadde underlag/underkonstruksjoner saneres/utskiftes før reetablering.

Konsekvens:

Materialer som ikke tåler varig fuktbelastning kan ta opp vann og brytes ned, med risiko for muggvekst, råte og sekundære skader i tilstøtende konstruksjoner. Utbedringskostnadene kan øke dersom tiltak utsettes.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet uten dokumentert tettesjikt. Dusjkabinett er koblet direkte til avløpsrør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Våtrommet mangler sluk, og det er registrert manglende tettesjikt på gulv. Forholdet avviker fra gjeldende krav til avrenning og fuktsikring i våtrom.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales å etablere forskriftsmessig løsning med sluk, korrekt fall mot sluk og kontinuerlig tettesjikt (membran) med tette overganger mot vegg/gjennomføringer. Arbeidet bør prosjekteres og utføres av fagkyndig, og dokumenteres med samsvarserklæring og fotodokumentasjon. Inntil utbedring er gjennomført bør vannbelastning av gulvet unngås/minimeres.

Konsekvens:

Manglende sluk og tettesjikt gir høy risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner, med fare for mugg/råte, redusert levetid og omfattende utbedringskostnader.

Sjablongmessig prisanslag gjelder etablering av tettesjikt på gulv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har toalett, plass til vaskemaskin og dusjkabinett.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på vegg.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking fordi det er registrert avvik i tettesjiktet. Det er gjennomført overflatesøk uten utslag på fukt. Dette er øyeblikksmålinger og kan ikke bekrefte lekkasjesikkerheten. Våtrommet bør følges opp med jevnlig ettersyn for å vurdere behov for videre tiltak. Eventuelle tiltak gjennomføres i tråd med øvrige beskrevne forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Innredning med glatte fronter. Laminert benkeplate og nedfelt vask med ettgreps blandebatteri. Mikrobølgeovn og stekeovn i høyskap. Nedfelt platetopp. Oppvaskmaskin i benk. Plass til kjøleskap med frysedel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert manglende komfyrvakt. Avvik fra NEK400 823.421.301 Beskyttelsesutstyret skal sørge for utkobling av strømtilførselen til en platetopp/komfyr dersom overoppheting medfører fare for brann i omgivelsene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales å installere komfyrvakt i tråd med krav i NEK 400 og produsentens anvisninger. Arbeidet skal utføres av autorisert elektroinstallatør, og dokumentasjon på utført arbeid skal foreligge.

Konsekvens:

Manglende komfyrvakt øker risikoen for brannutløp ved tørrkoking eller overoppheting, med fare for personskade og materielle skader.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Boligen har vegghengt ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør er av plast (rør i rør). Skjulte vannrør i konstruksjonen er ikke vurdert; deler av anlegget vurderes som eldre, gjelder vannrør til bad i 2. etasje. Øvrige deler er skjult, antatt kobber. Det er kun utført visuell kontroll; ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder. For nærmere vurdering av tilstand og eventuelt behov for utskifting anbefales kontroll av autorisert rørlegger.

Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

De innvendige avløpsrørne består av PVC/plast, mens hovedstrekken sannsynligvis er av støtpejern. Det er viktig å merke seg at kun synlige avløpsrør er vurdert, ettersom de fleste rørføringer er skjult i boligens vegger, konstruksjoner eller innkassinger.

Røranleggets tilstand er derfor ikke fullt ut vurdert, men kun beskrevet, da dette krever spesialutstyr og fagkompetanse. Det er også viktig å være oppmerksom på at alder, fortetting og brudd representerer risikomomenter i ethvert røranlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt basert på alder, da mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvekkelse ved befaring, men skjulte avløpsrør av eldre dato vurderes som en risikokonstruksjon med økt sannsynlighet for fremtidige skader. Videre oppfølging og jevnlig tilsyn anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn med avløpssystemet og vurdering av tilstanden av fagkyndig dersom det oppstår tegn til redusert funksjon, som lukt, treg avrenning eller fuktskader. Forebyggende utskifting bør vurderes ved oppussing eller ombygging.

Konsekvens:

Manglende oppfølging kan føre til lekkasjer, fortetning eller sprekke-dannelser i rørsystemet. Dette kan medføre fuktskader, driftsproblemer og økte utbedringskostnader ved fremtidige skader.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventiler i vinduer kombinert med avtrekk på kjøkken og våtrom. Forhold må ses i sammenheng med øvrige punkter om ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forholdet må ses i sammenheng med øvrige punkter om ventilasjon. Selv om det ikke er registrert konkrete avvik, er det usikkerhet knyttet til om luftutskiftingen i boligen er tilstrekkelig. Boliger skal ha ventilasjon som gir minst 26 m³/t per sengeplass i soverom. TG2 settes for å belyse denne risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales å få gjennomført en vurdering av ventilasjonen i boligen av fagkyndig, med måling av luftutskifting. Ved behov bør ventilasjonsløsningen forbedres, for eksempel ved å etablere eller oppgradere mekanisk avtrekk.

Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon fører til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader over tid. Dette kan påvirke både bomiljø og bygningens tilstand negativt.

! TG 1 Varmesentral

Boligen har varmepumpe fra 2011. Det er ukjent vedlikehold på aggerat eventuelt vurdering av behov må utføres av fagkyndig personell. Vedlikehold og service må påregnes med tiden.

Årstill: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i utvendig kjellerbod

Årstill: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsberederen har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Berederen er tilkoblet via stikkontakt (ikke fast tilkobling), og det er registrert rust på rør og koblinger. Forholdene innebærer økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales å etablere fast tilkobling utført av autorisert elektroinstallatør. Videre bør rustne koblinger og pakninger kontrolleres og eventuelt skiftes ut. På grunn av alder og tilstand bør utskifting av bereder vurderes.

Konsekvens:

Høy alder kombinert med korrosjon og feil tilkobling øker sannsynligheten for havari, lekkasje og fuktskader, samt mulig redusert elsikkerhet. Manglende tiltak kan medføre uforutsette og omfattende kostnader.

! TG 2 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.

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, begrenset til de forhold som omfattes av standardisert tilstandsanalyse etter NS 3600. Tilstandsgraden er vurdert på bakgrunn av visuell observasjon og opplysninger gitt under befaring, og erstatter ikke en fullstendig el-kontroll utført av autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndig har verken kompetanse til, eller tillatelse til, å foreta teknisk kontroll eller vurdering av det elektriske anlegget utover det som er tillatt i henhold til NS 3600. Vurderingen kan derfor ikke avdekke eventuelle skjulte feil, mangler eller avvik fra gjeldende forskrift (NEK 400).

Det anbefales å innhente fagkyndig vurdering ved tvil, manglende dokumentasjon, eller der det er gjennomført arbeider uten kjent samsvarserklæring.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Foreligger ikke samsvarserklæring.

Inntak og sikringskap

3. 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?
Nei

Generell kommentar

Det foreligger dokumentasjon datert 07.10.2025 som bekrefter at det elektriske anlegget er kontrollert og at registrerte avvik er utbedret.
Utførende: Elektro Nettverk.

TG2 er satt pga manglende samsvarserklæring på utført tidligere arbeider.



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 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.

Boligen har brannslukkingapparat og brannmelder.

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

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ikke utført geoteknisk undersøkelse i dette oppdraget. Bebyggelsen antas fundamentert på betongsåler/ringmur til frostfri dybde, med grunnmur mot krypkjeller. Byggegrunnen forutsettes å bestå av komprimerte løsmasser/fyllmasser over naturlige masser. Funksjonelt terrengfall og drenering er avgjørende for å lede vann bort fra grunnmur; tilstoppet/aldret drenering kan øke fuktrisiko i krypkjeller og mot grunnmur. Eventuelle setninger vurderes gjennom synlige symptomer (sprekker/skjevheter).

Vurdert visuelt fra tilgjengelige områder. Bebyggelsen antas fundamentert på støpt betongsåle/ringmur til frostfri dybde, med grunnmur mot krypkjeller. Synlige flater kontrolleres for riss, avskalling, saltutslag og fuktmerker. Manglende fall fra terreng og svekket drenering øker belastningen mot grunnmuren. Ved tegn til setninger (trappesprekker/hjørnesprekker, skjeve dører) anbefales nærmere kartlegging. Dette er felles bygningsdeler som normalt følges opp av borettslaget.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Merk drenering er omfattet av borettslagets vedlikehold men har direkte innvirkning på bruk og er derfor medtatt i denne vurderingen. Eier bør gjøre egne undersøkelser vedrørende videre bruk av rom under terreng.

Det er ikke gjennomført åpning eller funksjonstest. Drenering antas som eldre fellesanlegg. Vurdering baseres på synlige forhold: terrengfall, vannansamlinger, renner/nedløp, samt fuktmerker/saltutslag på grunnmur og i krypkjeller. Anbefales jevnlig rensing av renner/nedløp og sluk, kontroll av nedløpsutkast/overvannsløsninger og tetting i overganger. Ved tegn til redusert funksjon bør det utføres spyling/kamera og eventuelt utskifting i borettslagets regi. I krypkjeller bør fuktsikring omfatte plast på grunn, tilstrekkelig lufting og oppfølging av potensielle lekkasjepunkter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen har passert forventet levetid. Dette innebærer økt usikkerhet knyttet til funksjon og restlevetid. Det er opplyst at det har vært vanninnsig i kjellerbod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke årsak til vanninnsiget, herunder vurdering av drenering, grunnforhold og overvannshåndtering. Utbedring bør utføres av fagkyndig, og nødvendige tiltak kan omfatte utskifting av dreneringssystem, tetting av konstruksjoner eller forbedret overvannshåndtering.

Konsekvens:

Vanninnsig i kjeller gir risiko for fuktskader, muggvekst og råte i konstruksjoner. Det kan også medføre skade på lagrede eiendeler, redusert bruksverdi og omfattende kostnader ved utbedring dersom tiltak ikke iverksettes.

Sjablongmessig prisanslag gjelder videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

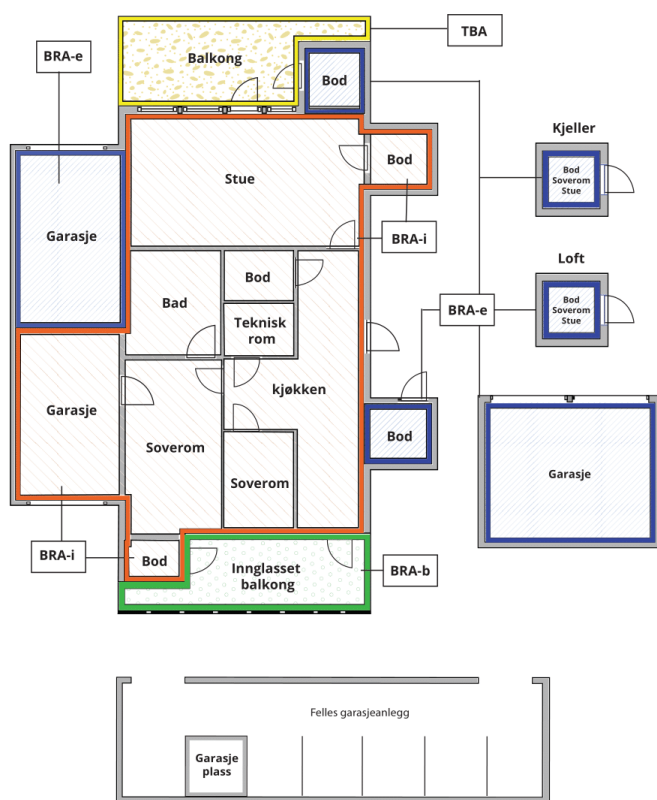
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	42			42	96
1. etasje	87			87	
Kjeller		16		16	
SUM	129	16			96
SUM BRA	145				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
1. etasje	Stue/kjøkken, gang, vaskerom, kontor		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Adkomst via veranda oppmålt til ca. 21 m² (TBA).
Utgang fra stue til markterrasse oppmålt til ca. 75 m² (TBA).

Bod i kjeller oppmålt til 16 m² (BRA-e).
Boligen har garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Boden er ikke godkjent for varig opphold på grunn av lav takhøyde og manglende rømningsvei.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente byggetegninger datert 25.02.1969 er fremlagt. Tegningene samsvarer ikke med dagens bruk. Boligen er vurdert slik den fremstod og ble brukt på befaringstidspunktet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	John-John Myhrvold	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	56	44		0	42458.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åsenhagen 76 D

Hjemmelshaver

Åsenenga Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ÅSENENGA BORETTSLAG	948608847			Gundersen Tony, Gonzalez Borrero Yodaica

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

104

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig rekkehusområde med interne gang- og adkomstveier. Det er kort avstand til lekeplasser, grøntområder og turmuligheter, samt barnehager og skoler i nærområdet. Dagligvare og øvrige servicetilbud finnes innen gang- eller sykkelavstand. Området har gode kollektivmuligheter via buss med forbindelse til togknutepunkt, og enkel adkomst til overordnet veinett for pendlere. Parkering håndteres i borettslagets regi gjennom fellesanlegg og eventuelle gjesteplasser.

Adkomstvei

Fra offentlig vei via borettslagets interne adkomst- og gangveier. Biladkomst til felles garasje/oppstillingsplasser; gjesteparkering etter interne regler. Vinterdrift (brøyting/strøing) håndteres av borettslaget. Tilkomst til den enkelte bolig skjer fra gangvei/innstikk; trinnfrihet kan variere mellom seksjoner.

Tilknytning vann

Vann- og avløpstilknytning består av både offentlig og privat ledningsnett. Private stikkledninger frem til det offentlige nettet er eiers (borettslagets/sameiets) ansvar og skal vedlikeholdes for deres regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Området er regulert til boligformål etter gjeldende reguleringsplan/kommuneplan. Fellesarealer omfatter leke-/oppholdsareal, interne gang- og kjøreveier samt garasjeanlegg. Det er ikke utført plan-/byggesakskontroll i denne rapporten; interessenter må innhente reguleringskart, planbestemmelser og eventuelle pågående plansaker fra kommunen/forretningsfører. Eventuelle hensynssoner (støy, bevaring, flom) kan gjelde.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget, opparbeidet med interne gang- og kjøreveier, grøntarealer, lekeplasser og garasjeanlegg. Overflatevann ledes via fall i terreng og felles sluk/renner; drift og vedlikehold utføres i borettslagets regi. Parkering skjer på fellesanlegg etter interne regler. Eiendomsgrenser, servitutter og målebrev er ikke kontrollert her. Eventuelle private hageflekker utenfor fasade forutsettes regulert av vedtekter/husordensregler.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold / servitutter: Det er ikke innhentet eller gjennomgått grunnboksutskrift i dette oppdraget. Borettslaget har normalt tinglyst hjemmel med felles pant/heftelser og lovbestemt panterett for felleskostnader. Vanlige rettigheter/plikter kan omfatte adkomst- og ledningsrett, bestemmelser for fellesarealer/garasje, samt forkjøpsrett. Kjøper bør innhente oppdatert grunnboksutskrift og alle tinglyste erklæringer før bindende avtale.

Andre forhold: Bruk og begrensninger følger vedtekter og husordensregler (utleie, dyrehold, bruk av fellesareal, elbillading m.m.). Pågående/planlagte vedlikeholdsprosjekter, vedtatte låneopptak, tvistesaker eller offentlige pålegg kan påvirke felleskostnader—avklares med styret/forretningsfører. Eventuelle private bruksretter (hage/uteplass) kan være avtalt uten tinglysing; kontroller avtalegrunnlaget.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

År

1976

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2025	
2	13.10.2025	
3	13.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• 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.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• 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 bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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