

Tilstandsrapport

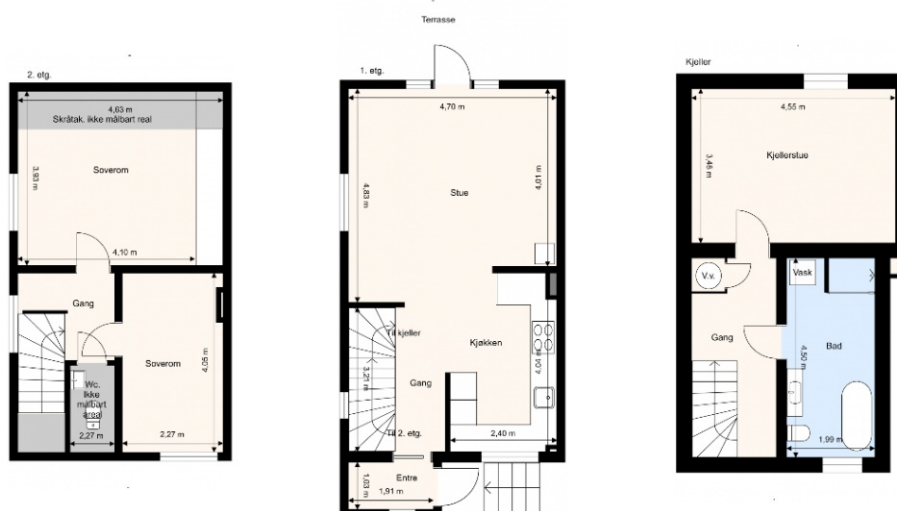
📍 Simensbrekka 28, 0196 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 236, bnr. 104, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 107 m²

Rune Kristiansen Takst AS
Simensbrekka 28. Oppdrag nr: 25058



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

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

Befaringsdato: 09.05.2025

Rapportdato: 15.05.2025

Oppdragsnr.: 15641-25058

Referansenummer: RU8789

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

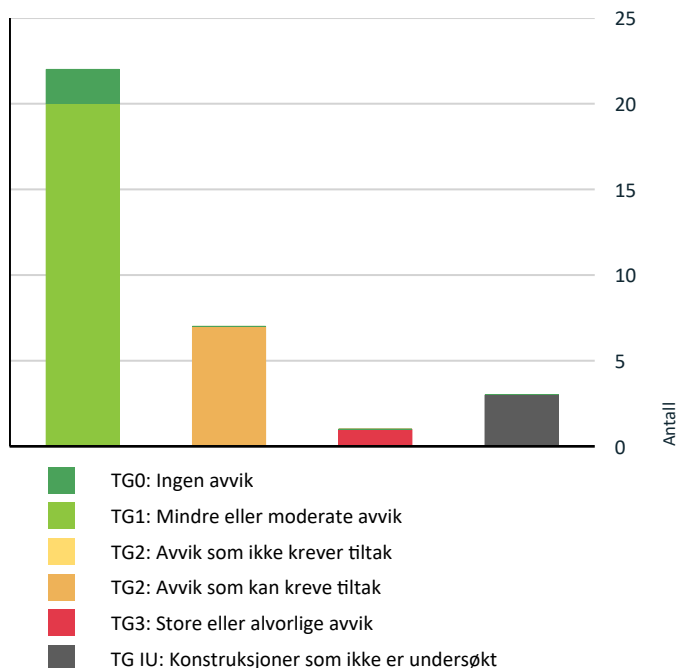
Rekkehus

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

Kjellerstue er opprinnelig et bodareal.

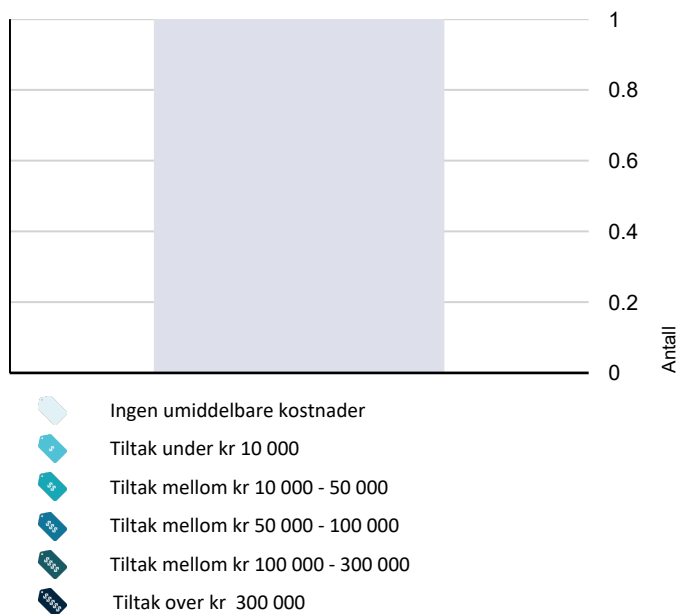
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Vinduer Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
!	Innvendig > Radon Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger i wc i 2. etg. Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1919

Tilbygg / modernisering

2018	Tilbygg	Det er bygget nye vindfang på boligene i rekken. Det er fremvist ferdigattest for arbeidene.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon i tre.
Tak tekket med takstein.

Taket ble lagt om i regi av sameiet i 1996.

Grunnet manglende tilgjengelighet og tilrettelagt for trygg adkomst iht. gjeldende hms-regler er taket kun besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av konstruksjonens alder.

Selger opplyser: Sameiets vedlikeholdsansvar: All ytre vedlikehold på boligene i sameiet og fellesområder.

Forventet brukstid for betong-takstein er ca. 50-60 år.

Levetid: Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Levetid: Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Dette taket er nå ca. 29 år, og er da i grenseland mellom TG-1 og TG-2.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over terreng oppført i bindingsverk.
Utvendig kledd med stående trepanel.
Ytterkledning ble byttet i regi av sameiet i 1996.
Alle fasadene i sameiet ble malt i 2020.

Selger opplyser: Sameiets vedlikeholdsansvar: All ytre vedlikehold på boligene i sameiet og fellesområder.

Ingen vesentlige avvik registrert, og ytterkledningen blir da vurdert til TG-1.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Adkomst fra ett soverom i 2. etg. til lagerloft.
Nedfellbar luke med stige.
Lofet var helt overfylt på befaringsdagen, og var ikke mulig å kontrollere fult ut.
Det vurderes derfor til TGIU.
Det er ikke opplyst om lekkasjer fra taket/loftet.

Vinduer

I hovedsak vinduer med 2-lags isolerglass, samt ekstra utvendig glass, og med utenpåliggende sprosser.

2. etg: Vinduer fra 1991.

1. etg: Vinduer og balkongdør i stue fra 1996. Vindu i kjøkken fra 1991.

Tilstandsrapport

Ett vindu i gavlvegg fra 2013. Vindu i entre fra 2019.

Kjeller: Vindu i kjellerstue fra 2000-tallet. Vindu i bad fra 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

De fleste vinduene og balkongdøren, er nå +/- ca. 30 år.

Over halvparten av forventet brukstid er da oppbrukt. De gamle vinduene vurderes til TG-2.

Konsekvens: Det er ingen vesentlige feil /skader avdekket.

Ingen umiddelbare tiltak vurderes å være nødvendig. Hva som evt. skal gjøres av tiltak må vurderes av ny eier.

TG 1 Dører

Ny hovedinngangsdør fra 2019.

Malt fyllingsdør med glassfelt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til markterrasse i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruks/værslittasje på terrasse-gulv. Stedvis noe skader.

Det bemerkes at det er montert rekkverk på en side av trappen fra stuen.

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

Utelampe bør vurderes byttet.



Manglende rekkverk på en side av trappen



Slitasje-skader på terrassegulv.

TG 1 Utvendige trapper

Nyere trapp i trekonstruksjon, fra 2019.

INNENDIG

TG 1 Takoverflater

2. etg: Malte flater.

1. etg: Malte flater. Synlige takbjelker i stue.

Kjeller: Takplater. Malte flater.

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

Tilstandsrapport



Tak i stue

TG 1 Veggoverflater

2. etg: Malte flater. Malt panel.

1. etg: Malte flater. Malt panel. Malt original teglstein.

Kjeller: Malt panel. Plater.

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

Innvendige overflater har kun normal brukslitasje, og blir derfor vurdert til TG-1.
Noe overflateoppussing kan alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Merknader til forhold som faller inn under TG-1: 2. etg: Noe ujevnheter på veggoverflate i hovedsoverom.

TG 1 Gulvoverflater

2. etg: Nyere furugulv.

Kommentar til mindre avvik som faller inn under TG-1: Det er noe knirk i gulv, som må forventes i bygg fra denne tiden.

1. etg: Originale tregulv. Fliser i entre.

Kommentar til mindre avvik som faller inn under TG-1: De originale tregulvene har kun normal brukslitasje ut i fra alder, og vil da bli vurdert til TG-1. Selv om gulvene er gamle.

Kjeller: Fliser. Vinylfliser i gang.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.
Støpt gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hvis det måles over 3 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-3 i rapporten.
Hvis det måles over 2 cm. skjevhet på 2 meter, blir dette vurdert til TG-3 i rapporten.

2. etg:

Hovedsoverom: Det er målt over 2 cm. på en avstand på 2 meter.

Totalt i rommet er det målt 3 cm.

Lite soverom 2 cm totalt i rommet.

1. etg. Ca. 2 cm skjevhet i stue registrert.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Omfanget av hva som evt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

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 forhold som må utbedres, blir det satt: Ingen umiddelbar kostand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.

Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.

Det anbefales alltid at målinger utføres.

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i denne leiligheten eller bygget.

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

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe: Pier ble rehabilitert i 2002 i følge opplysninger fra sameiet.

ildsted: Vedovn i stue.

Kontroll av pipe og brannvesen i mai 2023. Det var da ingen merknader registrert. Dette i følge forrige eiers opplysninger.

Da det har vært utført kontroll av pipe, blir den ikke vurdert nærmere i rapporten.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble gjort hulltaking i vegg på yttervegg i kjellerstue.

Hvis det ikke registrertes unormale forhold, skal dette vurderes til TG- 0.

Det oppgitte resultatet omfatter det stedet jeg gjorde målinger.

Hvordan forholdene er andre steder i kjeller, er da ikke vurdert.

Tilstandsgrad skal settes ut i fra resultat for målestedet.

Det bemerkes at utforede kjellervegger alltid er å anse som en mulig risiko-konstruksjon.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig vangetrapp i trekonstruksjon. Malte vanger og rekkverk.

Slipte trappetrinn.

Trapp/trinn er fra byggeåret, men har kun normal brukslitasje ut i fra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det kommenteres at trappene er noe bratte, men dette var bygget etter forskrifter på oppførings-tidspunktet.
Det bemerkes at det er lav takhøyde i nede del av trappen mot kjeller.

Konsekvens: For å tilfredsstille sikkerhetskrav etter dagens forskrift, må man monterer håndløpere.
Dette gjelder trapp til kjeller.
Hva som skal gjøres, må vurderes av ny eier.

Det er vanskelig å gjøre tiltak med lav takhøyde i trappen i kjeller, uten større inngrep i konstruksjonen.

Man må være klar over forholdene.

Innvendige dører

2. etg: Hvite og formpressede dører.
1. etg: Skyvedør med glassfelt fra entre.
Kjeller: Hvite og formpresset dør.

På innvendige dører blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert.
Det kan derfor være mindre forhold, som ikke blir beskrevet.
Ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje, og dører vurderes derfor til TG-1.

Garderobe

2. etg: Spesialtilpasset skap i hovedsoverom fra 2021.
Kjeller: Garderobeskap i kjellerstue.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Tidligere selger opplyste ved forrige salg:
År for oppussing – 2014
Hvem gjorde jobben – Innova Bygg AS v/Fabian Goller
Fagpersoner: Ja
Beskrivelse av hva som er gjort: Totalrenovering. Sammenslåing av bad og toalettrom
Gulvet ble pigget opp og støpt på nytt.
Alle vegger, tak, elektrisk, varmt vann og sanitærutstyr ble byttet
Er sluket byttet? Ja.

Disse opplysningene er lagt til grunn for vurderingen.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater med innfelte downlights.
(Downlights blir ikke demontert for kontroll, i.h.t gjeldende regelverk.)
Veggoverflater: Fliser fra 2014.
Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser fra 2014.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk i dusj: Ja. Nedsenket dusjsone.
vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.
Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 40 mm.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning. Fra 2014.
Er det synlig klemring i sluket: Ja.
Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Toppmembran.
Alder: 2014.

Type veggmembraner: Smøremembraner/membranplater
Alder: 2014.

Det er en innbygget klosett-sistern i badet.
Hvordan membran er utført inne i innkassingen, er ikke mulig å kontrollere, da dette er en skjult konstruksjon.
Det er opplyst at badet er utført av fagpersoner, og det forutsettes derfor at det er tilstrekkelig fuktsikret inne i denne innkassingen.

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnise med dusjdør i glass, separat badekar, vegghengt klosett, servant/servantskap, og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Avtrekk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot kjellerstue og yttervegg.
Vegg mot kjellerstue er i murkonstruksjon.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Å ta et hull andre steder inn i badet en mot dusjsonen, 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 dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken: Ikea skapskrog.
Alder: 2024.
Fronter: Spesialbygde fronter i eik.
Benkeplate: Kompositt benkeplate.
Oppvaskkum: Underlimt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøl/frys.

Tilstandsrapport

Kullfilterventilator nedfelt i koketopp.

Er det montert automatisk vannstopper: Ja.

Er det montert komfyrvakt over kokesone: Ja.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:

Rør-opplegg bad: Rør i rør-opplegg.

Rør-opplegg kjøkken: Rør i rør-opplegg.

Dette er ført til et fordelerskap.

Hvor er fordelerskap plassert: I bad, bak vaskemaskin.

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

Hvor er hoved-stoppekran plassert: Bak luke inne i kjellerstue.

TG 1 WC 2. etg.

Selv om rommet ikke har målbart areal, blir rommet beskrevet/vurdert i rapporten.

Vegger: Malte flater.

Gulv: Vinylbelegg.

Sanitærutstyr: Gulvstående klosett. Servant.

Wc byttet i 2013.

Ingen vesentlige feil avdekket. Rommet vurderes derfor til TG-1.

TG 2 Vannledninger i wc i 2. etg.

Rør-opplegg wc: Noe eldre kobber-rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.

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

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

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet. Man må være klar over rør-oppleggets alder.

TG IU Avløpsrør

Avløps-rør ligger skjult inne i vegger, og er ikke visuelt synlige.

De vurderes derfor til TGIU.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon.

Felles ventilasjons-enhet med nabo-seksjon. Plassert oppe på loft i denne seksjonen.

Til-luft til boligen:

2. etg: Veggventiler i yttervegger.

Kjeller. Spalteventil i vindu i kjellerstue.

Tilstandsrapport

Er det avtrekk fra kjøkken: Nei.

Er det avtrekk fra bad: Ja.

Er det avtrekk fra wc: Ja.

Er det luftespalte i dør til bad: Det er en spalte, men den er mindre en anbefalt.

Er det luftespalte i dør til wc: Nei.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Ventil til luft-del i pipen er tettet/murt igjen.

I hjørne mot yttervegg er det innkassing med avtrekks-kanal fra bad i kjeller, opp til ventilasjonsanlegg på loft.

Som kjøkkenet fremstår i dag, er det ikke permanent avtrekk fra rommet. Dette blir vurdert med TG-2.

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

Det er i dette kjøkkenet mulighet for å etablere permanent avtrekk.

Det vil sannsynlig være mulighet med avtrekk enten via luft-pipen, eller via ventilasjons-anlegget.

Nærmere kontroll av løsning anbefales utført.

Avviket gjelder luftespalte i dører til bad og wc.

Det er ikke etablert luftespalte i dører til bad og wc.

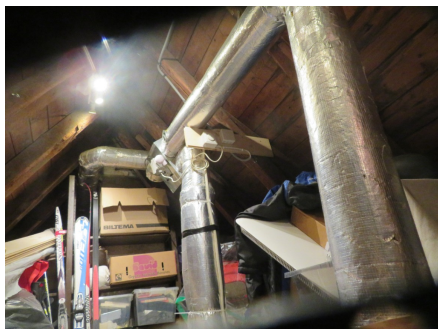
Konsekvens: Manglende luftespalte vil påvirke avtrekket/ventilasjonen i boligen.



Ventil i luftepipe er tettet/murt igjen.



Innkassing av ventilasjons-rør fra kjeller og opp til ventilasjons-anlegg på loft.



Ventilasjons-anlegg på loft.

TG1 Varmtvannstank

Ny bereder på 200 liter, fra 2023.

Plassering: I skap i gang i kjeller.

Er det avrenning/waterguard: Ja.

El-tilkobling: Fast tilkobling.

Tilstandsrapport

🔧 TG 1 El-varme

2. etg: Elektriske panelovner i det lille soverommet, og i wc.
1. etg: Elektriske panelovner. Elektrisk gulvvarme i entre.
Kjeller: Elektrisk gulvvarme i bad og kjellerstue.

🔧 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i trappeløp til kjeller.

Hovedsikringer: 50 amp. automatsikring.

Sikringer: Jordfeilautomater.

13 amp: 1 stk.

15 amp: 2 stk.

16 amp: 4 stk.

20 amp: 1 stk.

Forrige selger opplyser om utførte el-arbeider i boligen:

2014 – ifb med nytt bad i underetasjen

2019 – ifb med bygging av vindfang

2021 – ifb med oppgradering av kjøkken

2023 – ifb med bytte spotter i stue og kjøkken tak

Hvem gjorde jobben?

2014 – G4 ELEKTRO AS

2019 – Elektrikergruppen AS

2021 – Ti Tommeltotter AS besørget elektriker

2023 – Elektriker1 AS

Forrige selger opplyste ved forrige salg at de hadde samsvarserklæringer for disse arbeidene.

El-anlegg til kjøkken fra 2024. Selger har fremvist samsvarserklæring for disse arbeidene.

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

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 er opplyst art det foreligger samsvarserklæringer, men for arbeider i 2014, er disse ikke fremvist.

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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Tilstandsrapport

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 el-kontroll?

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

Generell kommentar

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

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

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

Selger opplyser: Sameiet skal utføre el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

Hvis det ikke er avvik på 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

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen ble utført i regi av sameiet i ca. 2004.

Vurdering gjøres ut i fra alder, og utvendig drenering vurderes derfor til TG-1.

Det er ikke registrert unormale fuktverdier der det ble utført hulltaking i yttervegger.

Tilstandsrapport

Dreneringen er ca. 21 år.

Forventet brukstid for drenering/fuktsikring er oppgitt å være fra 40-60 år, avhengig av lokale forhold.



Utvendig drenering/isolering.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i støpt betong.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Felles vann- og avløps-ledninger i sameiet, frem til offentlig tilkobling.
Dette vil falle inn under sameiets vedlikeholdsansvar.

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

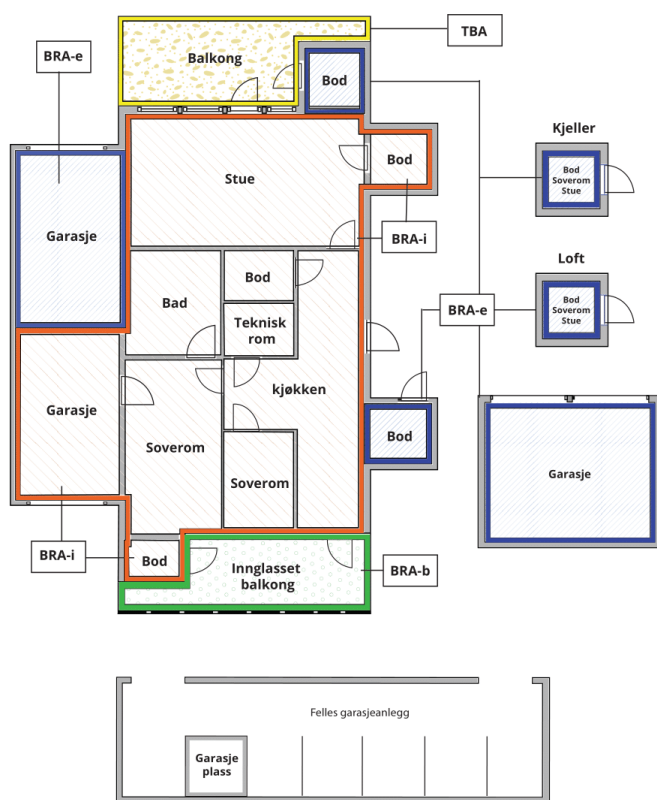
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etg.	30			30	
1. etg.	41			41	
Kjeller	36			36	
SUM	107				
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etg.	Trapperom, Soverom 1, Soverom 2		
1. etg.	Entré, Stue, Kjøkken, Gang		
Kjeller	Trapperom, Bad/vaskerom, Kjellerstue		

Kommentar

I 2. etg. er det i tillegg til oppgitte rom, et separat toalett.
Dette rommet har for lite takhøyde til å være et målbart areal.
Det blir derfor ikke satt opp i rominndelingen for 2. etg.

Takhøyde i stuen i 1. etg. er målt til ca. 262 cm.
Takhøyde i kjellerstue er målt til ca. 215 cm.

Kjellerstue er opprinnelig byggemeldt/godkjent som bod.
Den blir i dag benyttet som en kjellerstue.
Med dagens planløsning har boligen ingen bod, og det er kun lagringsmulighet på loftet.

Kjellerstuen har et lite vindu, men dette er ikke godkjent som rømningsvei, eller gi nok dagslys for et rom for varig opphold, f.eks. kjellerstue.
Rommenes bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/beskrives som i rapporten.

Det tas ved arealmåling ikke hensyn til hva rommene er byggemeldt til, eller om rommene kan være i strid med byggeforskriftene.
Byggeforskriftene og målereglene for oppmåling av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være beskrevet ut i fra bruken, selv om det ikke tilfredsstiller formelle krav til rom for varig opphold, f.eks. soverom, kjellerstue m.m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjellerstue er opprinnelig et bodareal.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjellerstue mangler rømningsvei til det fri.
Vindu i kjellerstue gir ikke nok dagslys/utsyn.

Takhøyde i kjellerstue er på ca. 215 cm.

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)
Rekkehus	107	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2025	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Stian Davidsen og Tone Mari Gurskevik	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	236	104		14			Ikke relevant
Adresse Simensbrekka 28							
Hjemmelshaver Davidsen Stian, Gurskevik Tone Mari							
Eierandel 1 / 34							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Private internveier i sameiet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger i sameiet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger i sameiet.

Om tomten

I følge eier står sameiet for alt utvendig vedlikehold av bygningsmassen.
Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste hos Byantikvaren i Oslo)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

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

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

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

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

Vurdering mot byggeår

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

PRESISERINGER

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

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

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

Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til risikoen for skade.

Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

området.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå.

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

Forutsetninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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