

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Hellerudveien 132 L, 0687 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 145, bnr. 406

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 13.02.2025

Rapportdato: 24.02.2025

Oppdragsnr.: 22396-1277

Referansenummer: WN1237

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik H. Brynhildsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Eirik H. Brynhildsen

Uavhengig Takstingeniør

eirik@stavertaksering.no

476 22 733



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus på ende med stort oppussingsbehov. Boligen har 3 etasjer og er i dag inndelt med 4 soverom, 2 stuer, spisestue, kjøkken, vaskerom, kjellerrom og badstue. Det er eiet tomt med gode muligheter for opphold utendørs.

Boligen har ikke vært bebodd de senere år og bærer preg av dette. Det er større fuktskader innvendig i boligen. Overflater har sopp/muggvekst og vil kreve tiltak. Man må regne med å rive ned hele eller deler av innvendige overflater og gå nøyte gjennom konstruksjonen.

Utvendig er det også vedlikeholdsetterslep som vil kreve tiltak. Det gis TG2/3 for endel bygningsdeler på grunn av skader og vedlikeholdsbehov. Man kan merke seg at kostnadsoverslag kun er gitt for forhold med TG3 og at dette kun er overslag for hva det kan koste å utbedre disse og i noen tilfeller kun å gjennomføre nærmere undersøkelser. .

Rekkehus - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot på balkong.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende utvendig bordkledning fra byggeår.

Kald loft med W takstoler i tre. Luftet i takraft og isolert mot etasjen under.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Balkong 2.etg ca 15m² i trekonstruksjon mot sydvest. Verandaer i 1.etg på til sammen ca 24m² mot sydøst og mot sydvest.

Utvendig trapp i treverk uten rekkverk

Det må påregnes full gjennomgang av utvendige konstruksjoner og trevirke. Skadet trevirke må skiftes. Det må vaskes fritt for sopp/algevekst. Alle overflater må behandles.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har større fuktskader. Det er vekst av mugg og svartsopp. Det er startet en jobb med å rive opp gulver og ta ned tapeter.

Innvendig gulv har hovedsakelig sponplater, det er stedvis gjenværende flis, belegg og bordgulv.

Innvendige vegger har noe gjenværende malte plater og tapet, det er panel og gipsplater.

Innvendige tak har himlingsplater

Etasjeskiller er av trebjelkelag med sponplater. Støpt gulv på grunn i kjeller med tilfarergulv.

Rom under terreng i betong. Innvendig påforet og plastet.

Fuktmåling utført uten å borre hull.

Boligen har malt og lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Det er plassert dusj i kjellerrom utenfor badstu,

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom er oppført etter forskrifter fra før 1997

Rommet har avtrekk til mekanisk vifte på loft.

Full rehabilitering må påregnes.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i hull i vegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16, som er noe forhøyet.

Vaskerom

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er tapet på vegg og himlingen er revet

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 5.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har toalett og det er rester etter opplegg for vask/vaskemaskin

Badet har mekanisk avtrekk til felles anlegg sentralt i bygget og tilluft under dør

Det er målt fukt i eksisterende hull i veggen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Kjøkkenhette med ventilator. Boligen har ikke strøm og ventilator kan derfor ikke funksjonstestes.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue rom med benk og ovn. Vegg gulv og tak er ikke åpnet, konstruksjon er derfor ikke kontrollert. Det opplyses om at bygging av badstue mot yttervegg og yttertak kan kreve spesielle tiltak som feks luftspalte i mellom konstruksjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad via felles vifte på loft. Naturlig ventilasjon med tilluft fra ventiler på vegg/vindu.

Boligen er ikke tilkoblet strøm, vifte er derfor ikke funksjonstestet.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. avrenning til sluk. alder er ukjent.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Det var ikke elektrisitet i boligen på befaringsdagen, elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal.

Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn, lyskilder eller vannbåren varme.

Om boligen har brannvarsler og brannslukker vurderes ikke særlig relevant på dette tidspunkt, men på befaringsdagen var det 2 røykvarslere og ett nyered brannslukkingsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon. Det er knotteplast med tettelist på grunnmur. Drenering under terreng er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var perforerte plastrør. Grunnmur i betong og murte blokker. Fundamenter er ikke synlige. Forstøtningsmur vurderes å ligge i tomtegrense. Hoveddel av støttemur ligger på sameiet tomt. Ansvarsforhold bør undersøkes nærmere. skrånende tomt med asfalt, plattinger og plen.

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.

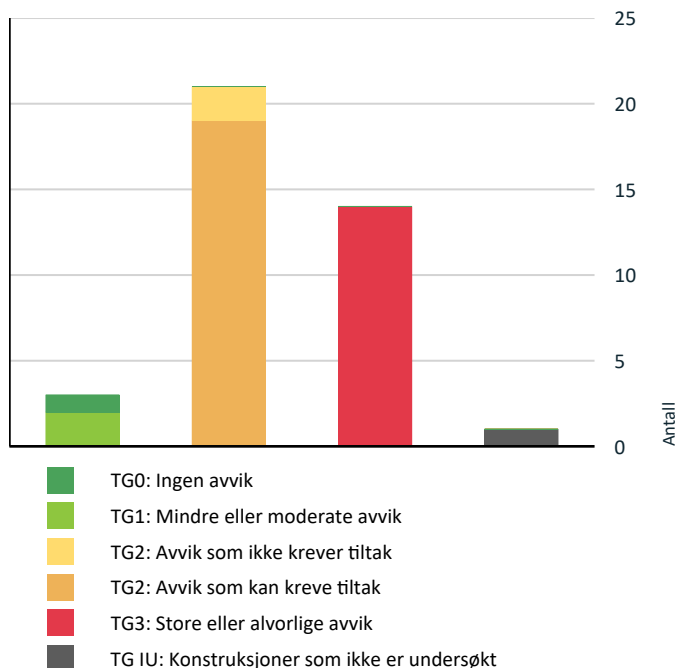
Det er gjort endringer på planløsning i 2. etg. endringene vurderes ikke å være søknadspliktige.

Det er gjort endringer på planløsninger for 1. etg og kjeller.

Disse endringene er i hovedsak endring fra bod og andre rom som ikke er ment for varig opphold til soverom, stue og andre rom som er ment for varig opphold. Disse endringene vurderes å være søknadspliktige.

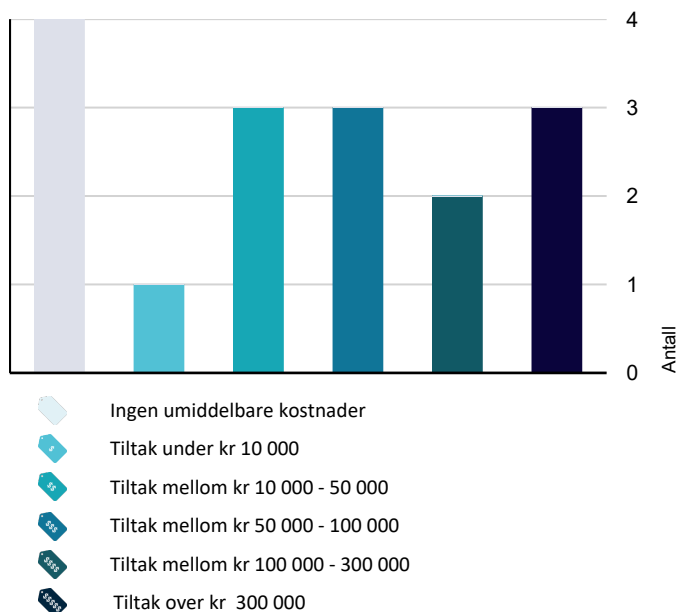
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Opplysninger om oppgraderinger og bygningsdeler er antagelser fra undertegnende takstmann, og kan avvike med faktiske forhold. Det er ikke flyttet på tyngre gjenstander og det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen. Varme- og lydisolering er angitt iht. byggeårets krav. Beskrivelser av konstruksjoner er ut fra observasjoner på stedet. Det opplyses om at vurdering av tilstand og verdi er pr d.d. og kan endres betydelig begge veier i rapportens gyldighetstid som er 1 år fra befaringsdato. Takstmann er pålagt å vurdere bygningsdeler i henhold til instruks fra Norsk Takst, dette kan avvike fra gjeldende byggeforskrift for eiendommen. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør som er tilknyttet Norsk Takst

Eiendommen Disponerer i tillegg til boligen garasje. Det er kun boligen som er inspisert og tilstandsvurdert. Det er ikke kjent om garasjen følger med salget.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Glasset er falt ut av vindu i trappeløp og vinduet er kondemnabelt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

rekkverk er målt til 90cm, dagens krav er 100cm



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er fuktskader på de fleste overflater innvendig. Det er mugg/soppvekst og forhøyede fuktnivåer i trevirke.

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble ved stikkprøver observert opp mot 47mm høydeforskjell på gulv i kjellerrom i underetasje. 20mm på soverom i 1.etg og 35mm i stue 2.etg. Det er registrert fuktskader i etasjeskiller i form av sopp og fuktighet. Sponplater har svikt og nedbøyning.

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

 **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.

Lecapiper må ha 2 synlige vanger over hele pipeløpet

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Det er høyt fuktnivå og deformasjoner i tilfargerulv. Innvendig vannskade kan være hovedårsak.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

 **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

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


Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er avvik:

dette rommet har ikke ventilasjon eller påviselig membran. Flis på gulv har bom og løse fuger. Det er målt høye fuktverdier ved terskel inn mot rommet.


 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

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


Det er hull i veggen, overflater og innredning har fukt/soppskader. det er sprekker og bom i flis, sprekk i wc, fukt i vegg, kun 10mm fall på gulv, membran har brukt opp sin levetid.

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**


 **Våtrom > kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

 **Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)


Elektrisk anlegg med automatsikringer. Det var ikke elektrisitet i boligen på befaringsdagen, elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn, lyskilder eller vannbåren varme.


 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

Det er påvist større sprekker og/eller skjelheter i muren.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

 **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

 **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Maling flasser av

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

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist noe forhøyet fuktnivå i konstruksjonen

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer i stue mangler glasslist

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdør er forsøkt brutt opp. Det mangler dørvridere på balkongdører.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

I følge NGU aktsomhetskart for radon ligger boligen i ett område med moderat til lav aktsomhet

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

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

Deler av trappeløp mangler håndløper på vegg. Det er slitasje på maling.

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert symptom på fuktskader

! Våtrom > kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

! Våtrom > kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Deler av utstyr er fjernet

! Våtrom > kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Noe forhøyet fuktnivå ble påvist, det ble også påvist råte i konstruksjonen.

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

Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

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

Det er avvik:

Boligen bærer preg av vannskader. Vanninntak til boligen med plastrør og stoppekran i vaskerom.
Vannet er avsteng og rørstammen er frakoblet. Det er indikasjoner på fuktskader i vegger.

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

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

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

Det er avvik:

Isoleringen av ventilasjonskanal er løs (plasten er falt av)

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

Det er avvik:


deksel på elektrisk kobling er defekt


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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.


Tetteliste på knotteplast er delvis løsnet. Fukt i kjeller kan indikere fuktinnslag, men kan også skyldes innvendige lekkasjer.

Sammendrag av boligens tilstand


 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Det er registrert løs puss på muroverflater.


 **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Eiendommen ligger i flomutsatt område.
Boligen ligger høyt og vurderes lite utsatt.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1990

Anvendelse

Har vært benyttet til bolig

Standard

Boligen har renoveringsbehov

Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot på balkong.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende utvendig bordkledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Maling flasser av

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kledning uten luftning var en vanlig løsning i byggetiden. Når kledningen en gang skal skiftes anbefales det å endre løsning til luftet kledning.

Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kald loft med W takstoler i tre. Luftet i takraft og Isolert mot etasjen under.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist noe forhøyet fuktnivå i konstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer i stue mangler glasslist

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Tilstandsrapport



! TG 3 Vinduer - 2

vinduer i kjeller og i trappeløp

Vurdering av avvik:

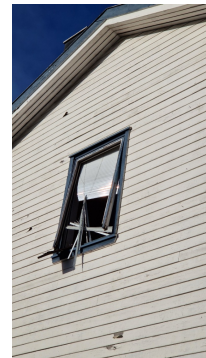
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Glasset er falt ut av vindu i trappeløp og vinduet er kondemnabelt.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdør er forsøkt brutt opp. Det mangler dørvridere på balkongdører.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong 2.etg ca 15m² i trekonstruksjon mot sydvest. Verandaer i 1.etg på til sammen ca 24m² mot sydøst og mot sydvest.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

rekkverk er målt til 90cm, dagens krav er 100cm

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendige trapper

Utvendig trapp i treverk uten rekkverk

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG IU Andre utvendige forhold

Det må påregnes full gjennomgang av utvendige konstruksjoner og trevirke. Skadet trevirke må skiftes. Det må vaskes fritt for sopp/algevekst. Alle overflater må behandles.

INNVENDIG

! TG 3 Overflater

Innvendige overflater har større fuktskader. Det er vekst av mugg og svartopp. Det er startet en jobb med å rive opp gulver og ta ned tapeter.

Innvendig gulv har hovedsakelig sponplater, det er stedvis gjenværende flis, belegg og bordgulv.

Innvendige vegger har noe gjenværende malte plater og tapet, det er panel og gipsplater.

Innvendige tak har himlingsplater

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er fuktskader på de fleste overflater innvendig. Det er mugg/soppvekst og forhøyede fuktnivåer i trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes at alle innvendige overflater rives på minst en side for å få full oversikt over sopp og råteangrep. Det må påregnes nærmere undersøkelser og sprøyting mot sopp.

Full sanering av veggplater, gulvplater og himlingsplater samt utskifting av flere bærende konstruksjoner er sannsynlig.

Kostnadsestimat: Over 300 000



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med sponplater. Støpt gulv på grunn i kjeller med tilfarergulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det ble ved stikkprøver observert opp mot 47mm høydeforskjell på gulv i kjellerrom i underetasje.

20mm på soverom i 1.etg og 35mm i stue 2.etg

Det er registrert fuktskader i etasjeskiller i form av sopp og fuktighet. Sponplater har svikt og nedbøyning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes sanering og legging av nye gulvplater. Bytte av himlinger kan påregnes. Etasjeskiller må inspiseres for råte og behandles mot sopp. Gulvene bør rettes opp i samme prosess.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

I følge NGU aktsomhetskart for radon ligger boligen i ett område med moderat til lav aktsomhet

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Lecapiper må ha 2 synlige vanger over hele pipeløpet

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Overflater som dekker pipe må tas ned, dette kan sees som en del av arbeidet med øvrige overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng i betong. Innvendig påforet og plastet. Fuktmåling utført uten å borre hull.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Det er høyt fuktnivå og deformasjoner i tilfarergulv. Innvendig vannskade kan være hovedårsak.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Riving og gjenoppbygging av vegg og gulv må påregnes. Tiltak mot inntrenging av fukt kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



fuktskjolder og full fuktmetning i treverk.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt og lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Deler av trappeløp mangler håndløper på vegg. Det er slitasje på maling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Trappen må vaskes ned og males/lakkeres



TG 3 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

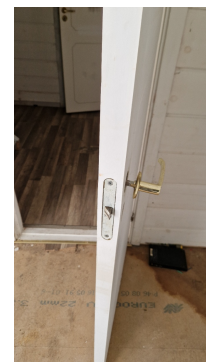
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Andre innvendige forhold

Det er plassert dusj i kjellerrom utenfor badstu,

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

dette rommet har ikke ventilasjon eller påviselig membran. Flis på gulv har bom og løse fuger. Det er målt høye fuktverdier ved terskel inn mot rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet er ikke egnet som dusjrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom er oppført etter forskrifter fra før 1997

Rommet har avtrekk til mekanisk vifte på loft.

Full rehabilitering må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er hull i vegg, overflater og innredning har fukt/sopp-skader. det er sprekker og bom i flis, sprekke i wc, fukt i vegg, kun 10mm fall på gulv, membran har brukt opp sin levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i hull i vegg. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16, som er noe forhøyet.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Det er tapet på vegg og himlingen er revet

Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fuktmåling viser at treverk er tilnærmet tørt

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 5.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har toalett og det er rester etter opplegg for vask/vaskemaskin

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av utstyr er fjernet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes nyinstallasjon

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk til felles anlegg sentralt i bygget og tilluft under dør

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er målt fukt i eksisterende hull i veggen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Noe forhøyet fuktnivå ble påvist, det ble også påvist råte i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det må påregnes utskifting av konstruksjonen og at rommet må ha nye veggplater.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenhette med ventilator. Boligen har ikke strøm og ventilator kan derfor ikke funksjonstestes.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue rom med benk og ovn. Vegg gulv og tak er ikke åpnet, konstruksjon er derfor ikke kontrollert. Det opplyses om at bygging av badstue mot yttervegg og yttetak kan kreve spesielle tiltak som feks luftspalte i mellom konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

Det kan anbefales å fjerne eller gjenoppbygge badstu i forbindelse med renovering av boligen.



Tilstandsrapport



Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad via felles vifte på loft.
Naturlig ventilasjon med tilluft fra ventiler på vegg/vindu.
Boligen er ikke tilkoblet strøm, vifte er derfor ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isoleringen av ventilasjonskanal er løs (plasten er falt av)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen bærer preg av vannskader. Vanninntak til boligen med plastrør og stoppekran i vaskerom. Vannet er avstengt og rørstammen er frakoblet. Det er indikasjoner på fuktskader i vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med renovasjon av boligen vil det være naturlig å oppgradere vannledninger til rør-i-rør system



TG 2 Avløpsrør

Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. avrenning til sluk. alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

deksel på elektrisk kobling er defekt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

nærmere undersøkelser og utbedring anbefales.



Tilstandsrapport



! TG 3 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 forenklete 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Det var ikke elektrisitet i boligen på befaringsdagen, elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn, lyskilder eller vannbåren varme.

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

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

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, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er observert løse støpsel og ledninger. Full gjennomgang anbefales. Kostnadsestimat gjelder kun gjennomgang og utbedring av løse støpsel.

Generell kommentar

I forbindelse med renovering av boligen vil det være naturlig å rehabilitere det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Om boligen har brannvarsler og brannslukker vurderes ikke særlig relevant på dette tidspunkt, men på befaringsdagen var det 2 røykvarslere og ett nyered brannslukkingsapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er knotteplast med tettelist på grunnmur. Drenering under terreng er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var perforerte plastrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tettelist på knotteplast er delvis løsnet. Fukt i kjeller kan indikere fuktinnsig, men kan også skyldes innvendige lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong og murte blokker. Fundamenter er ikke synlige.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur vurderes å ligge i tomtegrense. Hoveddel av støttemur ligger på sameiet tomt. Ansvarsforhold bør undersøkes nærmere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Ansvarsforhold må avklares. Kostnadsestimat gjelder kun undersøkelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Terrengforhold

skrånende tomt med asfalt, plattinger og plen.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Boligen ligger høyt og vurderes lite utsatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Støttemur bør istandsettes.

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 optas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager 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 bygningsakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	55			55	15
1.Etasje	55			55	24
kjeller	53			53	
Andre etasjer		15		15	
SUM	163	15			39
SUM BRA	178				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Stue m/trapp, Spisestue, Kjøkken		
1.Etasje	Entré, Trapperom, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
kjeller	Trapperom, Badstue, Forrom badstue med dusj, Kjellerrom, Vaskerom, Soverom, Bod		
Andre etasjer		Garasje	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal, tekniske foringer på bad/vaskerom tas med i internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.

Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for arealmåling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.

Garasje er målt til 14,6m² og er rundet opp til 15m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort endringer på planløsning i 2 etg. endringene vurderes ikke å være søknadspliktige.

Det er gjort endringer på planløsninger for 1. etg og kjeller. Disse endringene er i hovedsak endring fra bod og andre rom som ikke er ment for varig opphold til soverom, stue og andre rom som er ment for varig opphold. Disse endringene vurderes å være søknadspliktige.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er målt 238cm takhøyde i stue 2.etg
Det er målt 239cm takhøyde i stue 1.etg
Det er målt 232cm takhøyde i kjellerrom

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	158	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2025	Eirik H. Brynhildsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	145	406		0	225 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hellerudveien 132 L

Hjemmelshaver

Suleman Muhammad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hellerudveien, leilighet med nærhet til Østmarka. Bussforbindelse til T-bane på Hellerud og Tveita fra Hellerudveien. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Dagligvarehandelen kan man gjøre på nærbutikken. Større kjøpesentre i området er Oppsal-, Bøler-, Bryn- og Tveita senter med diverse butikker og servicetilbud.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot sør på Lybekkergata mot Stenersgata. I rundkjøringen: Ta 2. avkjøring ut på Rv162. Sving til høyre og inn på Østre Tangent/Rv162. I rundkjøringen: Ta 1. avkjøring og hold deg på Østre Tangent/Rv162. Bruk midtre kjørefelt for å svinge slakt til venstre ut på Kong Håkon 5s gate/Rv162. Fortsett ut på E6. Ta avkjøringen mot Ring3/Ryen. Fortsett ut på Operatunnelen/Svartdalstunnelen. I rundkjøringen: Ta 4. avkjøring ut på E6/Ring3-rampen til Trondheim/Sinsen. Ta rampen ut på E6/Ring3. Bruk kjørefelt to fra høyre og ta avkjøring 34 mot Bryn/Oppsal. I rundkjøringen: Ta 2. avkjøring ut på Østensjøveien. I rundkjøringen: Ta 2. avkjøring ut på Haakon Tveters vei. Fortsett på Østmarkveien. I rundkjøringen: Ta 3. avkjøring ut på Hellerudveien. Stedet du skal til, er på høyre hånd. Hellerudveien 132L 0687 Oslo

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til næring og bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukere eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WN1237>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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