

Tilstandsrapport

📍 Fougstads gate 13, 0173 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 54

Andelsnummer 53

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 19.02.2026

Rapportdato: 27.02.2026

Oppdragsnr.: 12018-26019

Referansenummer: ZI2827

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



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

Norsk takst

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



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

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

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

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot
Uavhengig Takstingeniør
jan.nic@taksering.as
930 44 336



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppusset og renoverert i regi av dagens eier i 2022. Våtrommet (bad/vaskerom) er utvidet. Leiligheten holder en god standard og er pent oppusset. Normal bruksslitasje på originale bygningsselementer ut i fra byggeår/monteringsår. På generelt grunnlag må det påregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Boligbygg med bærende konstruksjoner, fasader og brannskillende vegger i mur-/betong-/teglstenskonstruksjoner. Utvendige fasader med fuget teglsten og pussede og malte overflater. Saltakskonstruksjoner, teknet med betongtaksten

Forutsetninger og avgrensninger:

- Det er kun utført visuell kontroll uten destruktive inngrep.
- Skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.
- Hulltaking i vegg mot våtrom/våtsoner er ikke utført da omsluttende vegger og våtsoner består av utforede vegger mot mur-/betongkonstruksjoner, og pga. at våtrommet er utvidet og etablert i 2022.
- Brannceller, branncellekonstruksjoner og rømningsforhold er kun vurdert der dette er synlig.

* Det er registrert mindre skjevheter i gården av eldre dato.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befarng. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av bl.a. utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Takstingeniøren ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

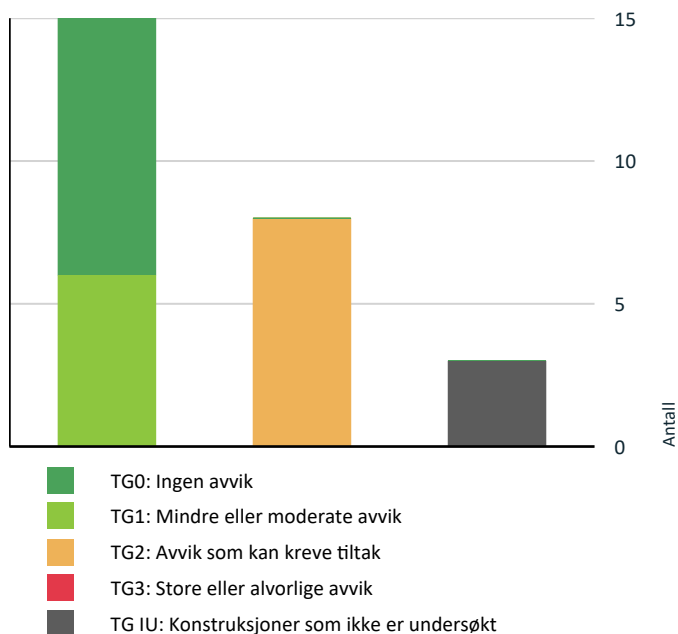
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke foretatt flytting av inventar som større møbler, skap, sofaer, senger, tepper eller lignende, og heller ikke flytting av hvitevarer/brunevarer som kjøleskap, fryser, vaskemaskiner eller tørketromler.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks, da dette ikke er den bygningssakkyndige takstingeniørens kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht. regelverk. Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs. at kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven innvendig, utvendig eller i tilliggende bebyggelse, terrasser, uteplasser eller garasjer. Arealer er angitt etter måleregulene i NS3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og

retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapport er basert på gitte opplysninger av eier/eiers representant, og vurdert ut fra forelagte/fremviste opplysninger.

* Dersom herværende objekt er en bolig i andels-, aksjelag eller boligsameie er det boligselskapet som normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energioptimalisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeskikk. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggeforsk.

* Aldersbetraktning er også vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggeforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Leilighet

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Etasjeskillere [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 3. etasje (loft) > separat toalett, baderom/vaskerom > Hulltaking [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater gulv [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 3. etasje (loft) > separat toalett, baderom/vaskerom > Gulvkonstruksjoner og fall [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje (loft) > separat toalett, baderom/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje (loft) > separat toalett, baderom/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etasje (loft) > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1949

Kommentar

Byggeåret er hentet fra
Eiendomsregisteret.

Anvendelse

Boligselskapet består av 68 andeler

UTVENDIG

Bygning generelt

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett.

Grunnmur av mur-/betongkonstruksjoner. Yttervegger, bærende konstruksjoner og brannskillende vegger av fuget teglsten med pussede og malte overflater.

Boligselskapet har utført større vedlikeholdsarbeider de senere årene.

Vedlikeholdslogg per 9. januar 2025

2024 Nye lys bakgård

2023 Modernisering av belysning i ganger

2021: Fornying av avløpsrør

2017: Vinduene skiftet.

2016: Rehabilitering av trimrommet.

2014: Pipeløp rehabilitert.

2012: Brannsikring mm.

2011: Oppgangene malt.

2009: Nye søppelbrønner.

2010: Drenering; Ny drenering langs fasade mot gate.

2006: Div. utvendig oppussing.

2005: Nye entrèdører. Brannsikring kjellerdør.

2002: Oppussing av balkongene.

! TG 1 Vinduer

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2/3-lags isolerglass fra 2017.

Plissegardiner på flere vinduer.

Vinduene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon med forventet bruksslitasje.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert da karmer, utføringer og lister ikke er løst. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.

Tilstandsrapport



Dører

Brannklassifisert/lydisolert B30/DB35 hovedinngangsdør fra 2005 med finerte glatte overflater og tittehull fra felles trappeoppgang. Døren er utskiftet og montert i regi av boligselskapet.

Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert da karmer, utføringer og lister ikke er løsnet. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av dører.



Terrassedør

Terrassedører med dørrammer og dørkarmer i malt tre med 3-lags isolerglass fra 2017 fra stue/spisestue og hovedsoverom.

Dørrammer/karmer vurderes å være i funksjonell stand.

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon med forventet bruksslitasje.

Det er normalt at dørrammer/karmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsrapport

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert da karmen, utforinger og lister ikke er løsnet. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av dører.

TG 2 Terrasse

Solrike privat takterrasse med adkomst fra stue/spisestue og hovedsoverom. Terrassen er målt til ca. 27m². Terrassen er oppført på inntrukkede betongkonstruksjoner. Terrassedekket er belagt med takshingel og beiseide tretremmer. Rekkverk i stål. Veggbelysning og elektriske kontaktpunkter. Utekran.

Tilstanden på underliggende terrassedekke er ikke vurdert, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Synlige tørrsprekker i tretremmer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen er snedekket og derfor ikke fullstendig undersøkt eller vurdert. Høyden på rekkverk er oppmålt til under ca. 1,15 meter.

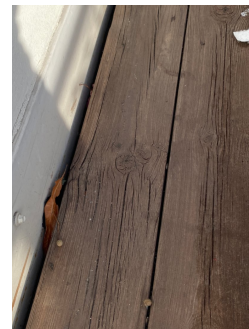
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av takshingel og tretremmer når terrassen er fri for snø, for å avdekke eventuelle skader eller behov for vedlikehold.

Rekkverkets høyde bør økes til minimum 1,20 meter for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for fallulykker. Manglende høyde på rekkverket medfører økt fare for personskade ved fall.

Eventuell utbedring av rekkverkshøyde er boligselskapets ansvarsområde.



INNVENDIG

TG 1 Overflater vegger

Pussede og malte murvegger og gipsvegger.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport

Det er normalt at veggoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

TG 1 Overflater himlinger

Pussede og malte betong- og gipshimlinger.

Det er normalt at himlinger kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Skråtakshimlinger i alle rom.

TG 2 Overflater gulv

Linoliumsfliser i entré, garderobe, gang og kjøkken fra 2022.
3-stavs parkettgulv med slipte og lakkerte overflater på oppholdsrom fra eldre dato.

Gulvoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper på gulv. Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:

Parkettgulv er et 'levende' materiale som kan bli påvirket av temperatursvingninger og luftfuktighet. Mindre knirk og knitring må derfor påregnes i parkettgulv og laminatgulv.

Det er registrert noe ujevnheter i linoliumsgulvet og parkettgulvene. Dette er ikke å anse som unormalt da linoliumsgulvet og parkettgulvet er lagt flytende, og underlaget over tid blir nedtråkket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe utglidning i parkettgulvet ved vindu på hovedsoverommet.

Det er registrert litt misfarging av linoleumsgulvet under dørmatta ved inngangsdøren. (Linoleum er et levende materiale).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av utglidningen i parkettgulvet ved vinduet på hovedsoverommet for å hindre ytterligere bevegelse og potensiell skade på gulvet. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre økt slitasje, ujevnheter og redusert levetid på gulvet.

Tilstandsrapport



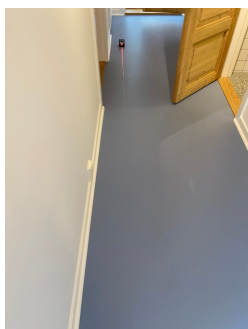
TG IU Etasjeskillere

Etasjeskillerne er ikke kontrollert da disse er skjulte.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Det er utført kontroll med krysslaser oppå laminat- og parkettgulv. Det er registrert mindre nivå- og høydeforskjeller på ca. 5–10 mm. gjennom de målte rom. Høydeforskjellene kan være pga. ujevnheter i gulvbeleggenes underlag.

Eventuell utbedring av etasjeskillere er boligselskapets ansvarsområde.



TG IU Pipe og ildsted

Pipestokker oppført med pussede og malte overflater.

Iflg. eier er pipeløp utbedret i regi av boligselskapet i 2014.

-

Peisovn med glassdør og gnistfanger i stål fra 2022.

Peisovn er iflg. eier montert i 2022 og installert av fagpersonell (<https://gnistenpeis.no>)

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Originale trefyllingsdører med lutede overflater.

Normal brukstid/levetid før utskifting av dører er 30-50 år.

Dører som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørblader, dørkarmen og lister kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert da karmen og utføringen ikke er løst. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av døren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes at dørene kan ha begrenset gjenværende levetid på grunn av alder, og utskifting kan bli nødvendig over tid. Konsekvensen av ikke å foreta tiltak er økt risiko for funksjonssvikt eller ytterligere slitasje på dørene.



Garderober, hyller og reoler

Åpen garderobe med hyller og klesheng i entré og hovedsoverom.

Innebygget garderobeskap med hyller og glatte fronter i gang.

Plassbygget seng, garderobeskap og skrivepult i finer på lite soverom.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal brukslitasje på innredninger.

Tilstandsrapport



VÅTROM

3. ETASJE (LOFT) > SEPARAT TOALETT, BADEROM/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom er renover/utvidet i 2022.

Uavhengig kontroll er utført. Dokumentasjon på utførte arbeider er fremvist og innlagt på www.boligmappa.no

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag. Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet. Rengjør sluket jevnlig. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippest opp med skrutrekker eller lignende. Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende. Vannlåsen trekkes rett opp. Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

3. ETASJE (LOFT) > SEPARAT TOALETT, BADEROM/VASKEROM

TG 0 Overflater himling

Nedforede gipshimlinger med pussede og malte overflater.

Det er normalt at himlinger kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

3. ETASJE (LOFT) > SEPARAT TOALETT, BADEROM/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger

Flisbelagte vegger på separat toalett og bad/vaskerom.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

3. ETASJE (LOFT) > SEPARAT TOALETT, BADEROM/VASKEROM

TG 0 Overflater gulv

Flisbelagte gulv.

Tilstandsrapport

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

3. ETASJE (LOFT) > SEPARAT TOALETT, BADEROM/VASKEROM

Varme

Elektriske varmekabler i gulv.

Varmekablene oppfylle sin tiltenkte funksjon.

3. ETASJE (LOFT) > SEPARAT TOALETT, BADEROM/VASKEROM

Gulvkonstruksjoner og fall

Støpte dekker med fliser.

Dusj direkte på gulv i nedsenket dusjsone, avgrenset med dusjvegg montert med skinne til gulv og skyvedør i glass.

Fallforhold og høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved terskel er kontrollert med kysslaser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Høydeforskjellen fra topp slukrist i nedsenket dusjsone til punkt ved flat terskel med silikon er målt til 20mm. Kravet til høydeforskjell er min. 25mm.

Fra underside av servantskap til terskel er det registrert fall.

Gulvskinne under glassvegg er montert tett mot fliser, slik at det ved lekkasje kan renne vann mot terskel, før dette når nedsenk med sluk.

Konsekvens/tiltak

Det bør vurderes tiltak for å bedre fallforhold til sluk, for å sikre tilstrekkelig avrenning mot sluket og redusere risikoen for vannansamling ved terskel. Feks. etablering av spalte under glassvegg.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men trolig med noe redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling ved terskel før vann renner til sluket.

3. ETASJE (LOFT) > SEPARAT TOALETT, BADEROM/VASKEROM

Vegger, membran og tettesjikt

Veggkonstruksjoner av tegl- og trekonstruksjoner, belagt med puss, OSB- og våtromsplater med tetteremser, mansjetter og smøremembraner.

Vegger, membran og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

3. ETASJE (LOFT) > SEPARAT TOALETT, BADEROM/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Synlig rennesluk i dusj og synlig sluk under innebygget badekar.

Synlige vannlåser og banemembraner og klemringsfunksjoner.

Adkomst til sluk under innebygget badekar via flisbelagt plate med magneter.

Ytterligere undersøkelser av underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under støp.

Sluk, membran og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

3. ETASJE (LOFT) > SEPARAT TOALETT, BADEROM/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Separat toalett med veggmontert servant med 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygget susterne.

Baderomsinnredning med glatte fronter med integrerte grep. Heltre benkeplate med overmontert servant med 1-greps blandebatteri. Veggskap med speildører og overbelysning. Opplegg vaskemaskin.

Baderomsavdeling med veggmontert blandebatteri, hånddusj/regndusj og innebygget badekar med hånddusj.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innramming og flisbelagt dekkside til badekaret er oppført i ikke-vannbestandige trekonstruksjoner, dog stedvis påsmurt smøremembraner. Trevirket har ved befaring ingen synlige skader i området som er kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre innramming og dekkside til badekaret med vannbestandige materialer, eller sikre tilstrekkelig fuktsikring med godkjent membran. Dagens løsning med synlig/åpent ikke-vannbestandig trekonstruksjon kan medføre økt risiko for fukt- og råteskader i dekk siden dersom vann over tid trenger inn i trekonstruksjonen.

3. ETASJE (LOFT) > SEPARAT TOALETT, BADEROM/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avrekksventil i himlinger.

Luftespalte under dørblad til separat toalett og luftehull i dørblad til baderom/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig utlufting via dør eller ventil i himlinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Dersom avviket ikke utbedres, vil det være risiko for dårlig luftkvalitet, økt luftfuktighet og fare for utvikling av fuktskader.



3. ETASJE (LOFT) > SEPARAT TOALETT, BADEROM/VASKEROM

TG IU Hulltaking

Det er utført søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner i og rundt dusjhjørner. Det er ikke registrert verdier ut over hva som kan betraktes som normalt for våtrom som er i daglig bruk.

En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets brukstid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltagning, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjonene ved f.eks. brudd på membraner.

Tilstandsrapport

Hulltaking i vegg mot våtrom/våtsoner er ikke utført da omsluttende vegger og våtsoner består av bygningsmessige konstruksjoner av teglsten, og pga. at våtrommet er utvidet og etablert i 2022.

KJØKKEN

3. ETASJE (LOFT) > KJØKKEN

TG 1 Innredninger

Kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap fra IKEA med eikefinerte glatte fronter fra egen leverandør. Flisbelagte vegger i sprutsoner. Underbelysning ved oppvaskkum. Benkeplater i komposittsten med nedfelt oppvaskkum med avrenningsplate i børstet rustfritt stål og 1-greps blandebatteri.

Integrert induksjonstopp med ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. Synlig komfyrvakt.

Praktisk L-formet kjøkken med god skap- og benkeplass.

Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er foretatt søk med fuktindikator uten utslag på kontrollerte steder.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.



3. ETASJE (LOFT) > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Induksjonstopp med integrert avtrekkventilator med kullfilter og utblåsing ved sokkel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeventilatorer basert på kullfilter er å regne som effektive.

Ifølge bestemmelser i NS3600 skal TG2 settes dersom det ikke er ventilatorer med direkte utsug/avtrekk til en separat ventilasjonskanal. På tidspunkt for oppføring av denne bygningen var det vanlig med kullfilterventilator på kjøkken i tillegg til mekanisk avtrekk i vegg.

I bygninger uten separate ventilasjonskanaler fra kjøkken kan det være vanskelig å etablere forsert/mekanisk avtrekk fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk med direkte utsug fra kokesonen dersom dette er mulig, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fukt- og luktproblemer på kjøkkenet. Dersom det ikke lar seg gjøre å etablere direkte avkast, må jevnlig utskifting av kullfilter påregnes for å opprettholde god luftkvalitet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rør-i-rørsystem med skjulte rørføringer fra felles fordelerskap til kjøkken, badrom/vaskerom og separat toalett.

Fordelerskap med fordelingsstammer med lekkasjevarslere, automatiske stengeventiler og synlig avrenningsrør til rom med sluk er plassert i vegg i garderobesrom.

Luke ved gulv til stengeventil.

Synlig lekkasjeføler i benkeskap på kjøkken og tettemuffer på rør-i-rørsystem.

Dokumentasjon på utførte arbeider er innlagt på www.boligmappa.no.

Waterguardsystemer kan være følsomme, feks. for fuktighet i luften.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

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

Røranlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens krav.

-

Felles røranlegg i gården og dets tilstanden er ikke videre vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Tilstandsrapport



TG 0 Avløpsrør

Opprinnelige støpejernsrør fra byggeår. Supplert med nye avløpsrør i plast på kjøkken og våtrom.

Dokumentasjon på utførte arbeider er innlagt på www.boligmappa.no.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

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

Røranlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens krav.

Felles røranlegg i gården og dets tilstanden er ikke videre vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.



TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Tilluft og utlufting via vinduer, balkongdører og spalteventiler i vindusrammer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Naturlig avtrekk/termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er utført av ovennevnte installasjoner. Det er ikke foretatt måling av luftmengder da det kreves eget utstyr for slik måling, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne.

Grunnet nye strengere krav til luftesystemer har termisk oppdriftssystem på generelt grunnlag fått TG2, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Iht. NS3600 kan kun balansert ventilasjon gis TG0/TG1.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

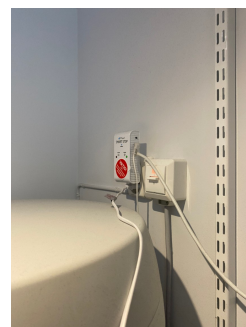
Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonsløsningen, ved feks. montering av veggventiler på hvert enkelt oppholdsrom som mangler dette. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

Varmtvannstank

200 liters varmtvannsbereider plassert i kar i garderobe på hovedsoverommet.

Lekkasjevarsler med automatisk stengeventil.

Bereider montert til fast el-punkt.



Varme

Elektrisk oppvarming med panelovner eller frittstående varmeelementer. Varmekabler i gulv på badrom/vaskerom og separat toalett. Peisovn i stue/spisestue

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.

Tilstanden 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.

Nytt elektrisk spredernet i 2022.

Sikringsskap med automatsikringer og digital strømmåler er plassert i felles trappeoppgang.

Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Dokumentasjon og samsvarserklæring er innlagt på www.boligmappa.no

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Den bygningssakkyndige har ikke løst eventuelle beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

Tilstandsrapport

Stikkprøvekontroll/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. Den bygningssakkyndige takstingeniøren har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæringer er innlagt på www.boligmappa.no

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

TG på elektriske anlegg settes i utgangspunktet ikke, med unntak dersom det registreres åpenbare feil/mangler og avvik på det elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og den bygningssakkyndige har ikke kontrollert eller løst net spotter, lamper, beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

El-anlegget kan ha feil eller mangler som ikke er avdekket under befaring. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Det anbefales at en autorisert elektriker utfører en elkontroll av det elektriske anlegget, og anlegg uten tilfredsstillende samsvarserklæring og dokumentasjon.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

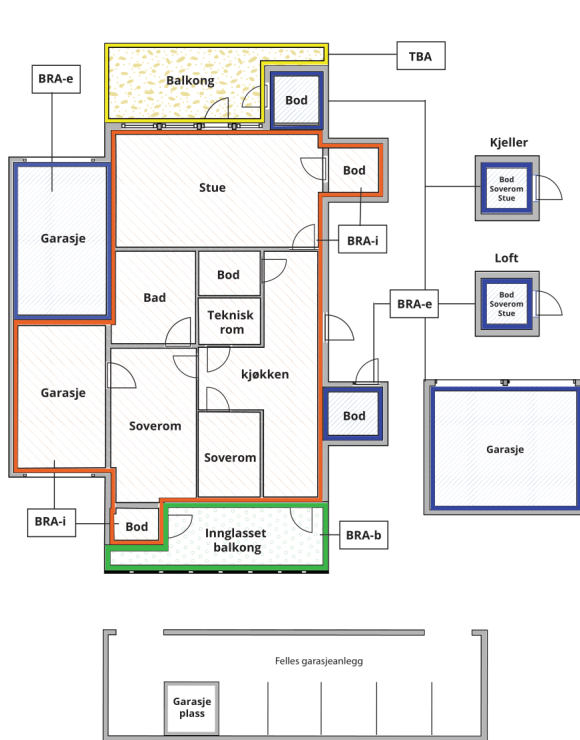
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje		7		7			7
3. etasje (loft)	75			75	27		75
Loft		5		5		2	7
SUM	75	12			27	2	89
SUM BRA	87						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Bod	
3. etasje (loft)	Entré med garderobe, gang, separat toalett, badrom/vaskerom, kjøkken, stue/spisestue, 2 soverom		
Loft		Bod	

Kommentar

Areal i denne rapporten er målt etter de grunnleggende reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Areal oppmålt i henhold til NS3940:2023 gjelder på oppmålingstidspunktet. Arealene i boligen er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av boligens omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet.

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning.

Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt måle høyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbare datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for 'åpent ned', ekstern heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkynndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Boligen har egen inntrukket takterrasse på ca. 27,46m². Arealet er målt fra innsiden av rekkverket og inngår i BRA-e arealet. Arealet er oppgitt som ca. areal og er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten.

Boligen har ved befaring bruksrett til to boder i felles kjeller på ca. 6,0m². og ca. 1,4m²., og én loftsbod med skråtak på felles loft på ca. 5,2m². og oppmålt gulvareal på ca. 6,8m². Bodarealet inngår i BRA-e arealet. Arealet er oppgitt som ca. areal og er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten.

Bruksretten til boder kan av boligselskapet endres i fremtiden, og selger/takstingeniøren kan derfor ikke holdes ansvarlig for senere endringer.

Se forøvrig rapportens siste side ang. 'Arealberegninger for boenheter'.

Fra og med 01.01.2026 gjelder nye regler for arealer, og begrepene P-rom og S-rom skal fra denne dato ikke oppgis.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På bakgrunn av eventuelle skjevheter i vegger, innhuk, nisjer og kanaler/sjakter er arealet i boligen vanskelig å måle nøyaktig. Arealene i boligen er derfor oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i tilstandsrapporten. Ønskes det digital tilgang til filer eller detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Alpha Taksering AS/Arealkontroll.no

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er gjennomgående oppusset og ombygget. Våtrommet (bad/vaskerom) er utvidet. Fremvist ferdigattest er datert 04.12.2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør

Eier fremviste og ga opplysninger om boligen

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	54	0	0	3903.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fougstads gate 13

Hjemmelshaver

Fougstadgata Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
306/Fougstadgata Bo	306	OBOS Eiendomsforvaltning AS - Tlf. 2286 5999	Mariken Solberg og Christian Lauritz Bratz

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
53	100	9 700	35 187 31.12.2025	198 645 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Praktisk og lys 4-roms leilighet med stor terrasse. Eiendommen har en meget sentral beliggenhet ved Ila/St. Hanshaugen. Omkringliggende bebyggelse består av eldre og nyere boligblokker. Umiddelbar nærhet til Ila Nærseier og kort gangavstand til Ullevålsveien og Kiellands Hus med alle dets forretninger, butikker og servicetilbud. Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet til boligen. Flere barnehager og koler i nærområdet. Gangavstand til sentrum. Flotte tur og rekreasjonsområder i nærområdet, bl.a. med St. Hanshaugen, Iladalen og Vulkan/Akerselven. Flere treningssentre i nærområdet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Pent beplantet felles grøntområde ved inngangspartiene til boligselskapet. Asfaltert gårdsplass med biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene er ikke spesifisert, men inkl. bl.a. betjening av fellesgjeld (renter/avdrag), gårdsbestyrelse, komm. avgifter, forsikring, felles vedlikehold og generell drift av boligselskapet. Felleskostnadene faktureres månedvis med kr. 5.015,- iflg. gårdsbestyrer.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring, som garanterer manglende innbetaling av felleskostnader fra øvrige andelseiere.

Det foreligger iflg. eiers egenerklæring vedtak om tillatelse til å kjøpe overliggende råloft (hems etasje) som er i direkte tilknytning til og over boenheten. Ved en eventuell innlemmelse av råloftet (hems etasje) som del av boenheten følger en justering av fellesutgifter i forhold til økt areal, i tråd med fordelingsnøkkel.

Parkering

Parkering i gate etter stedets gjeldende bestemmelser. Det er innført beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Eier må være registret i Folkeregisteret og kommunen kan ta seg betalt for slik parkering.

Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Muligheter for leie av parkeringsplass på boligselskapets felles gårdsplass etter ansiennitet.

Muligheter for leie av garasjeplass i Ila Garasjen på Falck Ytters plass.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2026	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	92437776			
Kommentar				
Felles bygningsforsikring i regi av boligselskapet. Forsikringspolise er ikke fremvist. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.02.2026	Eiers egenerklæring om boligen	Gjennomgått	8	Nei
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Boliginformasjon om felleskostnader, andel formue/gjeld og forsikringsselskap	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Dokumentasjon fra www.boligmappa.no er gjennomgått			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	Rapportutkast med mindre korrigeringer er godkjent av selger pr. epost.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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 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."
- 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/ZJ2827>

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

Andre bilder

