

Tilstandsrapport

📍 Solbergliveien 89 D, 0683 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1071

Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 12018-26015

Referansenummer: GI9384

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

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 • tilleggbygg 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

Praktisk, lys og gjennomgående 3-roms leilighet med innglasset balkong. Leiligheten er pent holdt. Normal bruksslitasje på originale bygningsselementer ut i fra byggeår. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, fasader, brannskillende vegger og etasjeskillere i betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er av fuget teglsten. Bygningen er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser/fjell. Bygningen er oppført med kjeller/parkeringskjeller.

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. 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.

Forutsetninger og avgrensninger:

- Det er kun utført visuell kontroll uten destruktive inngrep.
- Skjulte konstruksjoner ikke vurdert.
- Hulltaking er ikke utført på bakgrunn av våtrommet omsluttende vegger og våtsoner vender mot felles bygningskonstruksjoner av mur-/betongkonstruksjoner.
- Brannceller, branncellekonstruksjoner og rømningsforhold er kun vurdert der dette er synlig.

Takstmann 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.

Denne rapporten gir en enkel beskrivelse av bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og tekniske installasjoner, terrasser og vindusrammer med vindusglass.

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner/bygningsdeler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

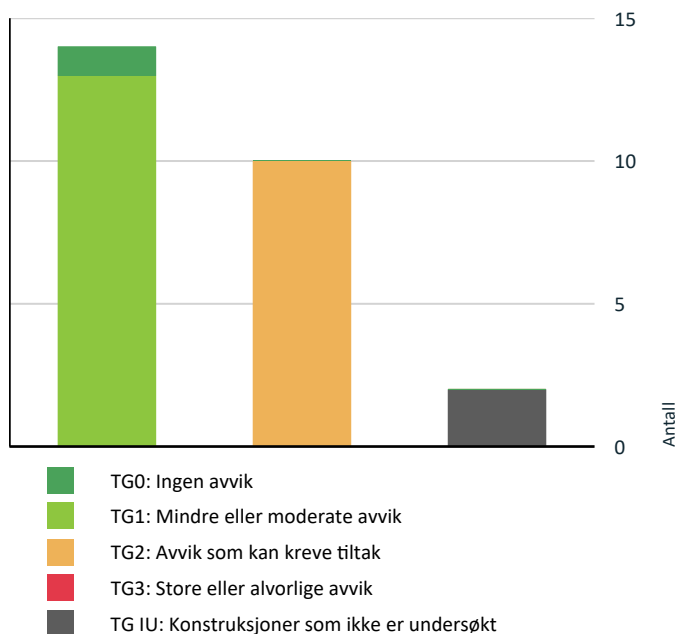
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- 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.

Andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 3. etasje > dusj/wc > Hulltaking i bakenforliggende konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Innvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 3. etasje > dusj/wc > Vegger, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > dusj/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > dusj/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > dusj/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etasje > kjøkken med spise plass > Innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1958

Kommentar

Byggeåret er hentet fra
Eiendomsregisteret.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

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 befarings. Særsilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett.

Grunnmur oppført i mur-/betongkonstruksjoner. Yttervegger, bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger oppført i mur-/betongkonstruksjoner. Yttervegger belagt med fuget tegl. Etasjeskillere i armerte betong.

Utvendige fasader er renovert og balkonger er montert i regi av borettslaget i perioden 1991–1997 iflg. tidligere salgprospekt.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelene i herværende rapport, da boligselskapet har ansvar for vedlikehold av disse.

Vinduer

Vindusrammer og vinduskarmer i malt tre, utvendig alu.beslag og 2-lags isolerglass fra 2014.

Det er ved befarings ikke opplyst/oppdagat at noen av isolerglassene er punkterte. Dette er ingen garanti, da det bl.a. kreves riktig lysforhold for å oppdage dette.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning.

Vinduene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at vindusrammer, vinduskarmer og isolerglass 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 e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsettingen.

Tilstandsrapport



Balkongdør

Balkongdør med dørrammer og dørkarmen i malt tre, utvendig alu.beslag og 2-lags isolerglass fra 2014.

Det er ved befaring ikke opplyst/oppdaget om isolerglasset er punktert. Dette er ingen garanti, da det bl.a. kreves riktig lysforhold for å oppdage dette.

Balkongdør og isolerglasset vurderes å være i funksjonell stand. Balkongdøren ble funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Balkongdøren oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørrammer og dørkarmen og isolerglass 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 e.l. er ikke kontrollert. 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:

Det er trekk fra balkongdøren. Tetningslist i dørramme er noe frynsete.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte ut tetningslisten i dørrammen for å hindre trekk og forbedre varmeøkonomien. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til varmetap, økte oppvarmingskostnader og redusert komfort i rommet.



Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Brannklassifisert/lydisolert B30/DB35 hovedinngangsdør fra 2015 med glatte finerte overflater, tittehull og sikkerhetslås fra felles trappeoppgang.

Døren vurderes å være i funksjonell stand. Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Det er normalt at dørkarmen 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 e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av døren.



TG 1 Balkong

Innglasset balkong oppført i betong og stålkonstruksjoner. Balkongdekket er belagt med fliser. Veggbelysning og strømuttak.



INNSENDIG

TG 2 Overflater gulv

Laminatgulv i entrè/gang, garderobe og kjøkken.

Tilstandsrapport

2- og 3-stavs eikeparkett i stue og begge soverom.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper i gulv.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan oppleves noe svikt i laminatgulvene. Dette er ikke unormalt da lamintgulvet er lagt flytende og underlag over tid vil bli nedtråkket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør på sikt vurderes utbedring av underlaget under laminatgulvet for å redusere svikt, da vedvarende svikt kan føre til økt slitasje og forkorte gulvets levetid.



Overflater vegger

Pussede og malte veggflater. Malte tapeter.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper på vegger. Det er normalt at veggoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjoner som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



Tilstandsrapport

TG 1 Overflater himlinger

Pussede og malte himlinger av betong.
Lyskasser med innfelte spotter i stue. Spotter er ikke kontrollert.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper i himlinger. Det er normalt at himlingsoverflater 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.

Himlingshøyder i stue er målt til ca. 2,50 meter.



TG 1 Etasjeskillere

Etasjeskillere i betong, forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Etasjeskillere er ikke kontrollert da disse er belagt med laminat- og parkettgulv.

Det er foretatt kontroll av nivå-/høydeforskjeller oppå laminat- og parkettgulvene i entré/gang, stue og et soverom. Det er registrert høydeforskjeller på ca. 5-8mm gjennom de målte rom. Kontrollen er utført med krysslaser.

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

TG 2 Dører

Innvendige slagdører med pressede profiler og malte overflater.

Dørene er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Dørene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte dørene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle dører er ikke testet ved åpning. Det er ikke funnet avvik.

Det er normalt at dørkarmer, dørrammer 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 og utføring 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:

Nedre del av dørblader har slitaske og svellskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nedre del av dørbladene bør utbedres eller eventuelt skiftes for å hindre videre forringelse og sikre funksjon og levetid. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres og føre til redusert funksjon og estetisk verdi.

Tilstandsrapport

TE 1 Garderober, skap og reoler

Klesheng og trådkurver i garderobe ved entré.

Skyvedørsgarderobe med hylle, klesheng og speildører på soverom ved stue.

Frittstående garderoreskap med klesheng, hyller, skuffer og glatte fronter med to speildører på soverom ved kjøkken.

Det er normalt at garderoreskap og innredninger 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.



VÅTROM

3. ETASJE > DUSJ/WC

Generell

Våtrommet er renoveret i regi av borettslaget i 2003.

Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon i www.boligmappa.no. Det er heller ikke fremvist dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse av utført arbeide. Oppbygning av gulv, vegger og tak er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

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 - Vipkes 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.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > DUSJ/WC

Overflater himling

Pusset og malt betonghimling.

Himlingsoverflater oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater 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 > DUSJ/WC

Overflater vegger

Flisbelagte vegger.

Sokkelfliser fra 2015 iflg. tidligere salgsprospekt.

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 > DUSJ/WC

Gulvkonstruksjoner og fall

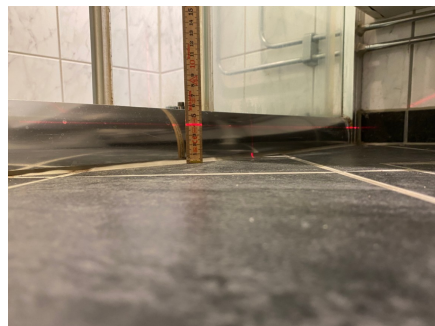
Støpt betongdekke. Dusj direkte på gulv i innrammet dusjsone med sluk.

Høydeforskjell mellom topp slukrist og punkt ved terskel er vanskelig å kontrollere nøyaktig grunnet fastmontert gulvskinne. Høydeforskjell fra punkt ved terskel til gulvmontert skinne er 20mm., og høydeforskjell fra punkt ved gulvmontert skinne til topp slukrist er ca. 8mm. Total høydeforskjell mellom topp slukrist i dusj og punkt ved terskel er beregnet til 28-30mm .

Merknad:

Ved fjerning av gulvmontert skinne bør det utføres kontrollmåling av fallforhold fra topp slukrist til punkt ved terskel.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Overflater gulv

Flisbelagt gulv.

Nye fliser i 2015 iflg. tidligere salgsprospekt.

Gulvoverflaten oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater 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 > DUSJ/WC

TG 2 Vegger, membran og tettesjikt

Veggkonstruksjonene er oppført i mur- og betongkonstruksjoner med rørkasse med smøremembraner, mansjetter og tetteremser.

Normal brukstid for vegger, membran og tettesjikt er 20-25 år.

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

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. Ved renovering bør det sikres at alle forhold rundt membran, tettesjikt, våtsone, sluk og røranlegg dokumenteres.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette er økt risiko for skjulte skader og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

3. ETASJE > DUSJ/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig åpent sluk i gulv ved servantskap og innenfor gulvmontert skinne.

Tilstandsrapport

Synlig hovedsluk i plast med vannlås, klemring og synlig banemembran.

Normal tid før utskifting av sluk, membran og tettesjikt er 20-25 år.

Ytterligere undersøkelser av underliggende membraner, ut over kontroll i sluk er ikke kontrollert da dette ligger under støp.

Vurdering av avvik:

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

TG er satt på bakgrunn av alder, da mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av sluk, membran og tettesjikt når det oppdages tegn til funksjonssvekkelse. Konsekvensen av å ikke utbedre eldre membranløsninger er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.



3. ETASJE > DUSJ/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjbad/wc utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggspil med overbelysning. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, regndusj og gulvmontert skinne med skyvedører i glass. Avsatt plass med opplegg for vaskemaskin.

Utstyr og innredninger på dusjbad/wc synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at utstyr og innredninger 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Emaljeskader i servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Emaljeskader i servant bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for lekkasje eller fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > DUSJ/WC

Ventilasjon

Avtreksventil i himling, trolig montert til felles avtrekkssystem i gården.
Gjennomstrømningsspalte under dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

Avtrekkssystemet i himling bør kontrolleres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er dårligere luftkvalitet og økt risiko for muggdannelse.



3. ETASJE > DUSJ/WC

Hulltaking i bakenforliggende konstruksjon

Det er utført søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner i og rundt dusjhjørner uten registrerte avvik. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking er ikke utført på bakgrunn av våtrommets omsluttende vegger og våtsoner består av mur- og betongkonstruksjoner.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

Innredning

Kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med malte profilerte fronter. Flisbelagte veggflater mellom benkeskap og veggskap. Underbelysning. Laminerte benkeplater med nedfelt benkebeslag i børstet rustfritt stål med avrenningsplate og 1-greps blandebatteri. Integrerte koketopp, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. Praktisk L-formet kjøkken med god skap- og benkeplass.

Det er foretatt søk med fuktindikator på utsatte steder uten bemerkninger.

Hvitevarer er ikke kontrollert eller vurdert.
Kjøkkeninnredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at kjøkkeninnredninger 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe svell/fuktmerker på undersiden av benkeplaten.
Det er ikke påvist montering av komfyrvakt.
Det er ikke påvist montering av lekkasjefølger og stengeventil ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre svelling og fuktmerker på undersiden av benkeplaten for å hindre videre skade og redusere risiko for råte eller muggutvikling. Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann ved bruk av komfyr. Det anbefales å montere lekkasjefølger og stengeventil ved oppvaskmaskin for å oppdage og begrense eventuelle vannlekkasjer, slik at følgeskader på bygningskonstruksjonen unngås.



3. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

Avtrekk

Avtreksventilator med direkte utsug via felles luftekanal. Funksjonstesting er utført og fungerte tilfredsstillende. Kapasitet er ikke kontrollert, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Merknad:

Tilstandsrapport

Det kan være at boligselskapet har egne vedtekter som hindrer montering av direkte avtrekk. Vedtektene er ikke videre undersøkt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Fordelingsstammer med stengeventiler montert i veggkasse på dusjbad/wc.

Åpne forkrommede rør til toalett, servantskap og blandebatteri i dusj. Skjult vannrør i gulv til opplegg for vaskemaskin.

PEX-rør anlagt i varerør fra fordelingsstammer til blandebatteri i benkeskap på kjøkken.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

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.

Røranlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillers forskriftenes krav.

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.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert

av den bygningssakkyndige takstingeniøren da dette er boligbygg med flere boenheter.

Felles rørføringer er skjulte og er ikke kontrollert. Tilstanden er ikke vurdert for felles rørføringer i bygget, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er ikke montert lekkasjefølger/lekkasjevarsler med stengeventil i benkeskap på kjøkken.

Rørkurser er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør monteres lekkasjefølger/lekkasjevarsler med stengeventil i benkeskap på kjøkken for å redusere risikoen for vannskader ved lekkasje. Rørkurser bør merkes tydelig for å sikre rask identifisering ved behov for vedlikehold eller utbedring, og for å redusere risikoen for feil håndtering av anlegget.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør fra kjøkken og dusjbad/wc i plast.
Avløpsrør er kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på dusjbad/wc.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

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.

Røranlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillers forskriftenes krav.

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.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av den bygningssakkyndige takstingeniøren da dette er boligbygg med flere boenheter.

Felles rørføringer er skjulte og er ikke kontrollert. Tilstanden er ikke vurdert for felles rørføringer i bygget, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

TG 1 Ventilasjon

eggventiler i oppholdsrom og luftespalter i vindusrammer, ellers utlufting/tilluft via vinduer og balkongdør.
Gjennomgående ventilasjonsåpning mellom garderobe ved entré og soverom ved stue.

TG 2 Varme

Vannbåren varme.

Varmeelementer kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftninger av de enkelte

Tilstandsrapport

installasjoner/elementer der dette finnes. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Varmeanlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre radiatorer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre radiatorer bør følges opp med jevnlig vedlikehold og vurderes for utskifting ved behov, for å unngå redusert varmeeffekt eller lekkasjer som kan føre til skader på bygningen.



Varmtvannstank

Felles varmtvann i gården.

Berederne er ikke inspisert/kontroller.

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

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

Skjult elektrisk spredernet.

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

Det er kun utført en stikkprøvekontroll/forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder og krever. En slik stikkprøvekontroll/forenklet kontroll kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik stikkprøvekontroll/forenklet kontroll ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk derfor videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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 På bakgrunn av manglende opplyses om det elektriske anlegget, som manglende samsvarserklæring og dokumentasjon utført på det elektriske anlegget anses dette som brudd på 'Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12', og i strid med lovkrav slik det står i dag. Det gjøres intet unntak for at man aldri har mottatt eller ikke gjenfinner slik dokumentasjon. Dersom samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført arbeid ikke kan fremskaffes gis det elektrisk anlegget TG2.

Tilstandsgraden er også satt på bakgrunn av manglende eltilsyn/elkontroll siste 5 år, manglende dokumentasjon på utført arbeid på anlegget, og manglende samsvarserklæring iht. lovkrav og forskrift.

Generell kommentar

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

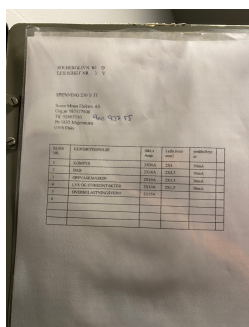
Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og den bygningssakkyndige har ikke kontrollert eller løst net spotter, lamper, beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

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 tilfredsstillers forskriftens sikkerhetskrav.

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

Tilstandsrapport



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

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre iht. ferdigattest.

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

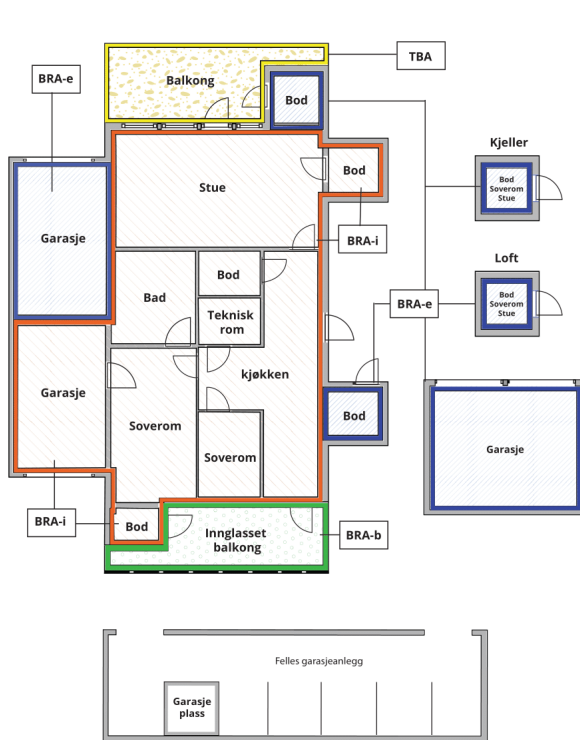
Hva er måleverdig areal?

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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		6		6	
3. etasje	66		10	76	
Loft		3		3	
SUM	66	9	10		
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
3. etasje	Entré/gang, garderobe, dusj/wc, kjøkken med spiseplass, 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 etterprøvvbar 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 bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Boligen har innglasset balkong på 8,66m². med adkomst fra stue. Innglasset balkong inngår i BRA-b arealet og inkluderer vegg mellom innglasset balkong og stue. Arealet er oppgitt som ca. areal og er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten.

Boligen har ved befaring bruksrett til én lukket bod i felles kjeller på ca. 5,8m²., og én lukket bod med skråtak på felles loft på ca. 2,7m². (gulvareal på ca. 6,4m².). 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'.

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.

Arealene i boligen er 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: Dagens eier har overflateoppusset leilighet i 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Jan Nicolai Aamot med utlånt nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1071	0	0	17061.4 m ²	Kartverket/Eiendomsverdi.no/www.seeiendom.no	Eiet

Adresse

Solbergliveien 89 D

Hjemmelshaver

Skøyenåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3074/Skøyenåsen Borettslag	3074		Gheorghe Dandara

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Praktisk, lys og gjennomgående 3-roms leilighet med innglasset balkong. Eiendommen har en meget sentral beliggenhet på Oppsal. Gangavstand til dagligvareforretning, offentlig kommunikasjon og kort vei til flere kjøpesentre. Kort vei til barnehager og skoler i flere alderstrinn. Umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder og marka.

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

Opparbeidet fellesområde med asfalterte-/betongbelagte gangarealer mellom blokkene. Gressplener, diverse beplantning og sittegrupper.

Tinglyste/andre forhold

Månedlige felleskostnader for leiligheten er opplyst å være kr. 4.224,-. Felleskostnadene er ikke spesifiserte, men dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Parkering

Parkering i gate etter stedets gjeldende bestemmelser.

Borettslaget disponerer 129 p-plasser og 33 garasje plasser som leies ut etter ansiennitet/venteliste. Mulighet for leie av parkeringsplass i P-hus i Vetlandsveien.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2026	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	1730584			
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		Eiers egenerklæring om boligen er fremvist og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Boliginformasjon om felleskostnader, andel formue/gjeld og forsikringssselskap	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	Rapportutkast 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 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til 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 slitasjegrad:** 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/GI9384>

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

