Norsk takst

Tilstandsrapport

Eugenies gate 15, 0168 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 114, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 20.10.2026 **Rapportdato:** 31.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12018-26136 **Eiendomsverdi ref nr:** CG9163

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Nicolai Aamot

ALPHA TAKSERING

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig



Jan Nicolai Aamot

jan.nic@taksering.as

930 44 336

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Praktisk 6-roms leilighet over to-etasjeplan. Leiligheten er gjennomgående oppusset og ombygget i regi av dagens eier i 2021. Leiligheten er pent holdt og har normal bruksslitasje som kan forventes ut i fra alder og byggeår. Normal bruksslitasje på originale bygningselementer ut i fra byggeår. 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 teglstenskonstruksjoner. Etasjeskillere i trebjelkelag.

Det er normalt at overflater på vindusrammer/vinduskarmer, dørrammer/dørkarmer, gulv, vegger og himlinger, samt innredninger på kjøkken, våtrom, garderobeskap og bokhyller kan være/er utsatt for bruksslitasje. Det er også normalt at det kan være hull etter bilder, lamper og diverse innredninger. Bruksslitasje av vesentlig grad spesifiseres under den spesifikke bygningskonstruksjonen i herværende rapport. Forholdene rundt innsetting av vinduer og ytterdører/innvendige dører er ikke kontrollert. Det er ikke utført termografering.

Forutsetninger og avgrensninger:
- Det er kun utført visuell kontroll uten destruktive inngrep.
- Skjulte konstruksjoner ikke vurdert.
- Hulltaking er ikke utført da våtrommet vender inn mot utforede vegger/bygningskonstruksjoner og betraktes som nytt da våtrommet er bygget i 2021.
- Branneller, 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 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.

Takstingeniøren ber interessenter/kjøper om å gjøre seg godt kjent med boligselskapets årsberetning, husordensregler og regnskaper samt selgers egenerklæringsskjema.

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

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, men det er avvik fra disse.

Godkjent rom på tegning over kjeller, som på plantegningen heter hobbyrom, er godkjent som bod. Godkjent tegning over underetasjen viser stue med kjøkken som ett rom. Dagens løsning og plantegning viser kjøkken og spisestue adskilt med vegg og dobbeldør.

Ved kontroll av vinduene i underetasjen er det registrert at vinduenes frie åpningsbredde kun er ca. 37–44 cm., målt med hensyn til vinduenes midtstolpe. Dette er mindre enn forskriftskravet til minimum fri åpningsbredde på 50 cm. for vinduer som skal benyttes som rømningsvindu. For rømningsvinduer stilles det krav om at fri åpningsbredde skal være minimum 50 cm., fri åpningshøyde minimum 60 cm., og at summen av bredde og høyde skal være minimum 150 cm. Vinduene i boligen tilfredsstiller dermed ikke minstekravet til fri åpningsbredde, og kan ikke anses som tilfredsstillende rømningsvinduer, til tross for fremvist ferdigattest. Krav henvises til Byggeforskrift fra 1985.
Godkjente byggetegninger viser en egen utgang fra kjellerstuen via trapp og dør. Ved befaring var denne løsningen ikke etablert, og vindu fremstår som eneste tilgjengelige rømningsmulighet fra kjeller, i tillegg til trapp til underetasjen.

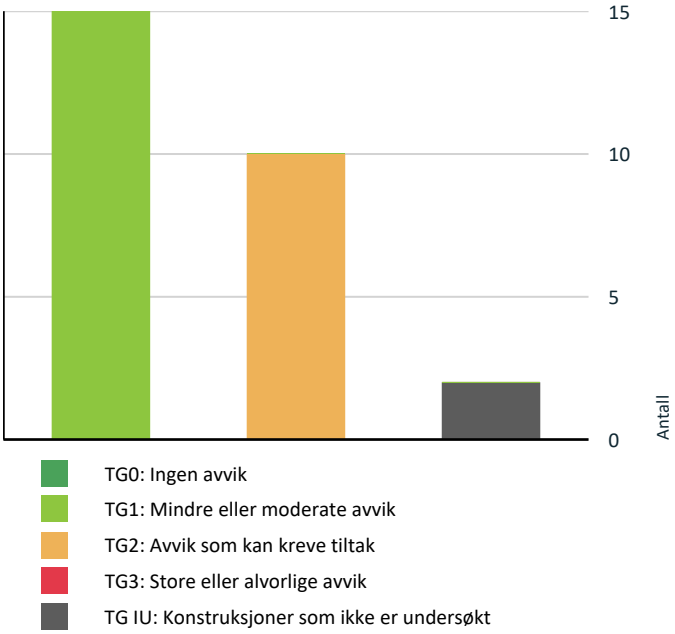
Det foreligger ferdigattest for kjeller og underetasje, herunder tre soverom. Dette endrer imidlertid ikke den registrerte utførelsen og de faktiske rømningsforholdene på befaringstidspunktet.
Manglende tilfredsstillende rømningsmulighet kan medføre økt risiko for personskade dersom det oppstår brann eller annen situasjon som nødvendiggjør evakuering. Rommene har ikke dokumentert tilfredsstillende rømningsmulighet gjennom dagens vindusløsning.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende rømningsmulighet i samsvar med gjeldende krav. Dette innebære ombygging av vinduene, feks. ved mulighet for fjerning av midtstolpe ved rømning, slik at kravene til fri åpningsbredde oppfylles.

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Herværende rapport er basert på de gitte opplysninger av eier/selger under befaring, egenerklæring, eventuell vurdering av forelagt/fremviste opplysninger.

* 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, frysere, vaskemaskiner eller tørketromler.

* I rapporten er det sjekkpunktet som ikke er en obligatorisk del av tilstandsanalyse iht. Forskriften til Avhendingslova, og er ikke videre undersøkt eller kontrollert. Sjekkpunktet bør likevel vurderes dersom det er påvist eller observert åpenbare avvik (profesjonsansvar).

* 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.

* Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent. 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 målereglene 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 det ble presentert.

* 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, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeregler. 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 også vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva

Sammendrag av boligens tilstand

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.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22'. Det skal fastsettes en tilstandsgrad for de enkelte bygningsdeler, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > bad/wc > Hulltaking våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Overflater gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varme** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmepumpe** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > kjøkken med spiseplass > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er registrert at soverommet mangler tilfredsstillende rømningsmulighet direkte til det fri eller via alternativ rømningsvei iht. TEK17. Vinduenes størrelseskrav skal være B+H=150cm. Vinduet på et soverom er montert høyere enn 100cm. over gulv, og det bør derfor monteres veggfast anordning for lette ved rømning. Gå til side
- Det er ikke montert håndløper på vegg. Det er manglende rekkverk på den ene siden av trappen i kjelleren.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1918

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsregisteret.

UTVENDIG

Bygning generelt

Beskrivelse

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.

Bygningen er oppført med støpte dekker/gulv mot grunn. Grunnmur oppført i natursten, mur-/betongkonstruksjoner. Yttervegger, bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger oppført i mur-/teglstenskonstruksjoner. Yttervegger er pussede og malte. Utvendige fasader er renovert i 2026. Etasjeskillere i trebjelkelag oppført som stubbeloft.

Bygningsdelene er kun enkelt beskrevet og ikke vurdert. Felles bygningsdeler vurderes ikke da dette ikke er en obligatorisk del av tilstandsrapporten ved vurderinger av boliger i boliggårder. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass fra 1998 og 2017.

Det er ved befaring ikke opplyst/oppdaget at noen av vinduene 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 synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Lister rundt karmer er ikke løsnet og det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.

Vurdering av avvik:

- TG på de eldste isolerglassene er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av normal levetid for isolerglassende er nådd.
- Det er registrert at soverommet mangler tilfredsstillende rømningsmulighet direkte til det fri eller via alternativ rømningsvei iht. TEK17. Vinduenes størrelseskrav skal være B+H=150cm. Vinduet på et soverom er montert høyere enn 100cm. over gulv, og det bør derfor monteres veggfast anordning for lette ved rømning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes at de eldste isolerglassene kan få redusert funksjon eller punktering over tid, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Dette kan medføre behov for utskifting av vinduer eller glassfelt for å unngå varmetap, dugg og eventuelle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Det bør etableres tilfredsstillende rømningsmulighet fra soverom i henhold til gjeldende forskrifter, for å ivareta personsikkerheten ved brann eller annen nødsituasjon. Manglende rømningsvei medfører økt risiko for at evakuering kan bli vanskelig eller umulig ved en nødsituasjon.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brannklassifisert B30 entrédør med malte glatte overflater og glassfelt. Kodelås.
Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Døren ble funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Lister rundt karmer er ikke løsnet og det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av døren.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Åpne naturstensvegger med ubehandlede og malte overflater i kjeller,, ellers malte overflater, trepaneler og tapeter.

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagte gulv i kjeller. Tregulv i underetasjen.

Det er på kjøkken spesielt, foretatt kontroll med fuktindikator i områder som er utsatt for forvannsøl og fukt. Ingen unormale utslag eller avvik er registrert.

Vurdering av avvik:
• Tregulv er 'levende' materiale som kan bli påvirket av temperatursvingninger og luftfuktighet. Mindre knirk og knitring må derfor påregnes i tregulv, parkettgulv og laminatgulv.

Det er likevel registrert mindre svikt og ujevnheter i gulvene. Dette er trolig på bakgrunn av at parkettgulvene er lagt flytende, og at parkettunderlaget over tid blir nedtråkket.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å utbedre underlaget om svikt og knirk påvirker den daglige komforten.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt slitasje, redusert komfort og mulig forverring av ujevnheter over tid.

TG 1 Overflater himlinger

Beskrivelse

Maltre trepaneler i kjeller. Rabitzpussede og malte overflater i underetasjen. Stukkaturer og rosetter i flere rom i underetasjen.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillerne er ikke kontrollert da disse er skjulte og er boligselskapets ansvarsområde.

Det er foretatt kontroll av skjevheter og høydeforskjeller i gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre skjevheter og høydeforskjeller på ca. 10-20mm. gjennom de målte rom.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, da mindre skjevheter og høydeforskjeller på 10-20mm. anses som normalt i eldre bygninger.
Konsekvensen kan være at møblering blir noe utfordrende, men dette har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er etablert radonsperre i 2016/2017, ref. innsyn i digital innsynsportal hos PBE.
Det ble i 2020 installert radonsug/grunnventilering for å redusere radonnivået i boligen.
Iflg. eiers egenerklæring er det utført radonmåling for de siste 365 dagene som viser et gjennomsnitt på 126 Bq/m3 i kjeller og 58 Bq/m3 i underetasjen.

TG IU Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Pipestokk er oppført i teglsten, med pussede og malte overflater. Det er ikke observert riss eller sprekker av nevneverdig grad.

Tilstandsvurdering av pipestokker/pipeløp og ildsted er ikke vurdert og må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Det forutsettes rutinemessig kontroll av dette. Ingen ytterligere vurderinger er utført da den bygningssakkyndige takstingeniør ikke har spisskompetanse på området.

Iflg. ferdigattest er piepløp renovert med nedsenking av nytt røykrør i 2021.
-
Peisovn med glassdør og glassfelt. Gnistfanger på gulv. Monteringsanvisning og montering av peisovn er ikke videre undersøkt.

TG 2 Rom under terreng (kjeller)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleretasjen består av stue, hobbyrom og bod. Utbygging av kjeller er utført av én tidligere eier.

Det er foretatt søk med Protymeter fuktindikator i innvendige vegger. Det er registrert mindre utslag, hvilket ikke er unormalt for eldre naturstenskonstruksjoner.

Det er ikke foretatt hulltaking i kjellervegger da disse består av natursten og ligger inn mot terreng.

Vurdering av avvik:
• TG er satt på bakgrunn av generell alder på naturstensvegger.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig for å oppdage eventuell utvikling av fukt eller skader over tid, da eldre naturstensvegger har økt risiko for fuktproblematikk og begrenset fuktsikring.
Ved tegn til forverring bør ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak vurderes for å unngå skader på konstruksjonen.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen trapp med trappevanger, trinn og rekkverk i tre. Rekkverksspiler i stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert håndløper på vegg. Det er manglende rekkverk på den ene siden av trappen i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres håndløper på vegg og rekkverk på den siden av trappen i kjelleren hvor dette mangler, for å redusere risikoen for fall og fallskader. Manglende håndløper og rekkverk gir økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte trefyllingsdører. Trefyllingsdør med glass i kjeller. Originale trefyllingsdører med glass mellom spisestue og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Dør mellom kjellerstue og hobbyrom, samt dør til bod lar seg ikke lukke tilstrekkelig og tar noe i karm.

Konsekvens/tiltak
• Justering av dører bør utføres for å sikre at de kan lukkes ordentlig og for å unngå økt slitasje på karm og dørblad.

TG 1 Garderober og innredninger

Beskrivelse

Hyller og klesheng i bod i kjeller. Klesheng i entré/trappegang.

Tilstandsrapport

Garderobeskap med klesheng, hyller, skuffer og profilerte fronter på to soverom, ellers glatte fronter på et soverom.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er renovert i regi av dagens eier i 2021. Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelser for renovering av våtrommet 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 skruehullet. Rengjør sluket jevnlig.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Flisbelagte vegger.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater himling

Beskrivelse

Nedforet himling med pussede og malte overflater. Innfelte spotter. Spotter er ikke kontrollert, ref. pkt. 'elektrisk anlegg'. Himlingene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagt gulv. Nye silikonfuger langs gulv i dusj.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Gulvkonstruksjon og fall

Beskrivelse

Støpt betongdekke. Dusjing direkte på gulv. Sluk plassert i dusjnisje.

Tilstrekkelig fall/høydeforskjell mellom terskel og sluk iht. TEK ved oppføringstidspunktet. Høydeforskjell og fall er kontrollert med krysslaser. Det kan ved dusjing sprute vann utenfor dusjsone som vil renne til sluket. Det bør vurderes montering av dusjvegg for å begrense vannsprut på gulvet utenfor dusjsonen.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Åpne sluk i gulv. Synlig rennesluk med vannlås og klemring med synlig underliggende membran i dusj og ordinært sluk med vannlås og klemring med synlig underliggende membran plassert under badekaret.

Vegger på våtrom er belagt med våtromspater med tetteremser, mansjetter og smøremembraner.

Øvrige undersøkelser av vanntett sjikt og membraner i gulv og vegger er ikke mulig å kontrollere, da dette ligger under støp og fliser.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc er utstyrt og innredet med veggmontert servantskap med heldekkende servant og 1-greps blandebatteri. Veggspeil. Vegghengt toalett med innebygget lekkasjesikker sisterne. Frittstående badekar med veggmontert blandebatteri og åpen dusj med regndusj og innebygget blandebatterier med avrenningsrør bak badekar. Utstyr og innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:
• Svellskader på nedre del av sideplatene på servantskapet.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring av svellskadene bør utføres for å hindre videre forringelse av servantskapet og redusere risikoen for fuktskader i innredningen.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk kondensstyrt avtrekksvifte i vegg. Avtrekksvifte er tilkoblet felles utluftingskanal i bygget. Luftespalte under dør.

Merknad:
Det gjøres oppmerksom på at boligselskapet kan ha egne vedtekter eller regler som ikke tillater montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Forholdene er ikke undersøkt.
Ved manglende tillatelse settes forholdet til TG2, på bakgrunn av manglende mekanisk ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Varme

Beskrivelse

Elektriske varmekabler i gulv.

Merknad:
Det er ikke utført termografering for å avdekke eventuelle avvik.
På bakgrunn av kvalitet på enkelte varmekabler kan det over tid ha oppstått områder uten tilstrekkelig varme.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG IU Hulltaking våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner i og rundt dusjhjørnet. Det er ikke funnet tegn til nevneverdig fukt på våtrom ut over hva som kan forventes i våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling 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, da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, da tilliggende og bakenforliggende konstruksjoner består av utforede vegger, og våtrommet er nytt i 2021.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 1 Innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med malte glatte fronter og trefinerte fronter. Fliser på vegg og underbelysning. Benkeplate i kompositttsten. Underlimt oppvaskkum i børstet rustfritt stål og 1-greps blandebatteri med spylefunksjon. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. Synlig komfyrvakt. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass samt spiseplass.

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

UNDERETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Koketopp med integrert ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er ventilator med kullfilter på kjøkkenet og ingen forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk med direkte utsug fra kokesonen om mulig, for å sikre tilstrekkelig fjerning av fukt og matos. Manglende avtrekk øker risikoen for fuktskader, dårlig inneklima og luktproblemer over tid.

Det kan være at boligselskapet har egne bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i boligselskapet før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Skjulte rørføringer i rør-i-rørsystem på våtrom og kjøkken. Fleksible vannledninger er lagt fra fordelingsstammer i fordelerskap montert i felles kjeller, til utstyr på dusj/wc og kjøkken. Plasttrukkede kobberør i benkeskap på kjøkken med synlige lekkasjefølere og automatiske stengeventiler. Synlig avrenningsrør fra fordelerskapet til rom med sluk (dusj/wc).
Rørkursene i fordelerskapet er merket.

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. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Rørføringer synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. 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 på kjøkken og våtrom.

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.

Vannrørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.
-
Felles vannrør i gården er ikke kontrollert.
Tilstanden er ikke videre vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør fra dusj/wc og kjøkken i plast. Avløpsrør er kontrollert under servant på dusj/wc og i benkeskap på kjøkken. Elektrisk avløpspumpe for avløp fra vaskemaskin i kjeller.

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. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Rørføringer synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. 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 på kjøkken og våtrom.

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.

Avløpsrørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.
-
Felles avløpsrør i gården er ikke kontrollert.
Tilstanden er ikke videre vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk. Tilluft og utlufting via vinduer, luftespalter i vindusrammer og veggventiler.

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Naturlig avtrekk. Tilluft og utlufting via vinduer, luftespalter i vindusrammer.

To eksisterende lufteluker i kjeller er erstattet med to Mitsubishi VL-50 ventilatorer. Eksisterende veggjennomføringer ble benyttet. Arbeidet er utført selv.

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er utført og fungerer tilfredsstillende. Kontrollmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

TG 2 Varme

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med varmekabler, varmematter og veggmonterte panelovner. Peisovn i spisestue. Varmepumpe på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av normal levetid for varmekabler i kjeller er passert.

Det er ikke utført termografering for å avdekke eventuelle avvik.
På bakgrunn av kvalitet på enkelte varmekabler kan det over tid ha oppstått områder uten tilstrekkelig varme.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre termografering for å avdekke eventuelle områder med redusert eller manglende varme i varmekablene.
Videre bør det vurderes utskifting av varmekabler som har passert forventet levetid, for å redusere risikoen for funksjonssvikt og ujevn oppvarming.

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremvist monteringsanvisning eller dokumentasjon på siste avholdte service.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på korrekt montering og utført service på varmepumpen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og vedlikehold, noe som kan øke risikoen for feil, redusert effekt og forkortet levetid.

TG 2 Varmtvannsbereder

Beskrivelse

147 liters varmtvannsbereder fra 1996 er montert i felles bodrom. Synlig avrenningsrør til rom med sluk.
Varmtvannsberederne synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Merknad:
Det anbefales å montere lekkasjevarsler med stengeventil på tilførselsvannet til berederen. Manglende lekkasjedeteksjon bereder innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Blandeventil har forvitret.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å holde varmtvannsberederen under oppsyn, eventuelt vurdere utskifting av varmtvannsbereder og blandeventil. Alder og forvitring gir økt risiko for plutselig svikt, lekkasje og følgeskader. Montering av lekkasjevarsler med stengeventil bør vurderes for å redusere risikoen for uoppdagede vannlekkasjer.

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.

Beskrivelse

Skjult og åpent elektrisk spredernett. Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles kjellergang.
Det er utført oppgraderinger på det elektriske anlegget, bl.a. av Oslo Vest Elektro AS. Samsvarserklæring datert 11.08.2020 er fremvist og innlagt på www.boligmappa.no.

Skjult og åpent elektrisk spredernett. Sikringsskap med automatsikringer montert 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.

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 løsnet eventuelle spotter, beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring på den eldste delen av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes samsvarserklæring eller avholdes elkontroll av den eldste delen av det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil, mangler eller fremtidige skader.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Synlig røykvarslere og slukkeutstyr. Slukkeutstyr bør ikke overstige 10 år.

Det skal iflg. forskrift være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Slukkeutstyr og røykvarslere bør kontrolleres ved overtagelse.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er registrert at soverommet mangler tilfredsstillende rømningsmulighet direkte til det fri eller via alternativ rømningsvei iht. TEK17. Vinduenes størrelseskrav skal være B+H=150cm. Vinduet på et soverom er montert høyere enn 100cm. over gulv, og det bør derfor monteres veggfast anordning for lette ved rømning.

• Det er ikke montert håndløper på vegg. Det er manglende rekkverk på den ene siden av trappen i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende rømningsmulighet fra soverom i henhold til gjeldende forskrifter, for å ivareta personsikkerheten ved brann eller annen nødsituasjon. Manglende rømningsvei medfører økt risiko for at evakuering kan bli vanskelig eller umulig ved en nødsituasjon.

• Det bør monteres håndløper på vegg og rekkverk på den siden av trappen i kjelleren hvor dette mangler, for å redusere risikoen for fall og fallskader. Manglende håndløper og rekkverk gir økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

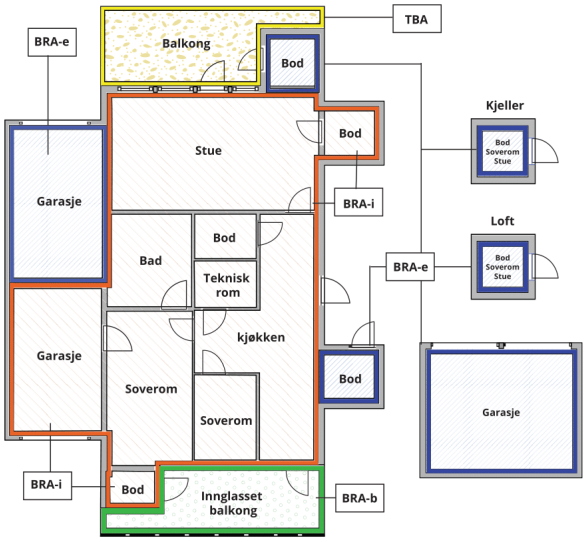
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	34			34	
Underetasje	81	2		83	
SUM	**115**	**2**			
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Kjellerstue, hobbyrom, bod		
Underetasje	Entré/trappegang, stue, kjøkken med spiseplass, bad/wc, 3 soverom		

Kommentar

På bakgrunn av skjevheter, innhuk, nisjer, kanaler og sjakter er leiligheten vanskelig å måle helt 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 herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning.
Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata.

Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet. Boligens innvendige bruksareal er målt. Arealet blir avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten. Ønskes det digital tilgang til filer eller detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Alpha Taksering AS/Arealkontroll.no

Areal i denne rapporten er målt etter de grunnleggende reglene i NS 3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e og TBA. Arealer med lav takhøyde ALH oppgis også der dette er mulig. Presiseringer av øvrige arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boliger er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme

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 ved befaring bruksrett til bod i baktrapp. Bodarealet inngår i BRA-e arealet. Arealet er oppgitt som ca. 1,6m2. 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'

Lovlighet

Byggetegninger

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

Godkjent rom på tegning over kjeller, som på plantegningen heter hobbyrom, er godkjent som bod. Godkjent tegning over underetasjen viser stue med kjøkken som ett rom. Dagens løsning og plantegning viser kjøkken og spisestue adskilt med vegg og dobbeldør.

Ved kontroll av vinduene i underetasjen er det registrert at vinduenes frie åpningsbredde kun er ca. 37–44 cm., målt med hensyn til vinduenes midtstolpe. Dette er mindre enn forskriftskravet til minimum fri åpningsbredde på 50 cm. for vinduer som skal benyttes som rømningsvindu. For rømningsvinduer stilles det krav om at fri åpningsbredde skal være minimum 50 cm., fri åpningshøyde minimum 60 cm., og at summen av bredde og høyde skal være minimum 150 cm.
Vinduene i boligen tilfredsstiller dermed ikke minstekravet til fri åpningsbredde, og kan ikke anses som tilfredsstillende rømningsvinduer, til tross for fremvist ferdigattest. Krav henvises til Byggeforskrift fra 1985.
Godkjente byggetegninger viser en egen utgang fra kjellerstuen via trapp og dør. Ved befaring var denne løsningen ikke etablert, og vindu fremstår som eneste tilgjengelige rømningsmulighet fra kjeller, i tillegg til trapp til underetasjen.

Det foreligger ferdigattest for kjeller og underetasje, herunder tre soverom. Dette endrer imidlertid ikke den registrerte utførelsen og de faktiske rømningsforholdene på befaringstidspunktet.
Manglende tilfredsstillende rømningsmulighet kan medføre økt risiko for personskade dersom det oppstår brann eller annen situasjon som nødvendiggjør evakuering. Rommene har ikke dokumentert tilfredsstillende rømningsmulighet gjennom dagens vindusløsning.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende rømningsmulighet i samsvar med gjeldende krav. Dette innebære ombygging av vinduene, feks. ved mulighet for fjerning av midtstolpe ved rømning, slik at kravene til fri åpningsbredde oppfylles.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Våtrommet er renovert i 2021.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2026	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Eierne fremviste og ga opplysninger om boligen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	114	0	1	707 m²	Kartverket/Eiendomsverdi.no/www.seeiendom.no	Ikke relevant

Adresse
Eugenies gate 15

Hjemmelshaver
Jørgen Soot og Jenny Josefine Holen

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører
Sameiet Eugenies gate 15	141 / 1000	i regi av styret

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Praktisk, lys og gjennomgående 6-roms leilighet over to-etasjeplan (kjeller og underetasje). Eiendommen er beliggende på Boltekløkka, i ett meget attraktivt, tilbaketrukket og barnevennlig boligområde. Kort vei til dagligvareforretninger, butikker, forretninger kafeer/spisesteder, apotek, treningssentre og de fleste servicetilbud på Adamstuen og i Thereses gate. Kort vei til off. kommunikasjon. Umiddelbar nærhet til Bolteløkka barneskole og flere barnehager. Kort gangavstand til flotte tur- og rekreasjonsområder som Idioten, Stensparken og St. Hanshaugen med sommerkafé og uteservering, og flere små grøntarealer i nærområdet. Gangavstand til Blindern, Oslo Høyskolesenter og sentrum forøvrig.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Om tomten

Opparbeidet felles utomhusområde, brostensbelagt gangareale fra gate. Sittegrupper.

Tinglyste/andre forhold

Månedlige felleskostnader opplyses å utgjøre kr. 5.460,-. Felleskostnadene er ikke spesifisert men inkluderer bl.a. bredbånd, betjening av andel fellesgjeld, gårdsbestyrelse, komm. avgifter, forsikring, felles vedlikehold, vaktm.tjeneste, generell drift av boligselskapet.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er flere ladestasjoner for el-bil i nærområdet.
Det er innført beboerparkering i området. Med beboerparkering kan man parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Man 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/

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2026	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	61385428			

Kommentar
Felles bygningsforsikring i regi av boligselskapet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.10.2026	Eiers egenerklæring om boligen er fremvist og gjennomgått.	Gjennomgått	9	Nei
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon fra www.boligmappa.no/Ferdigattest bruksendring av rom kjeller/underetasje			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.10.2026	
2	02.11.2026	Rapportutkast3 godkjent av selger pr. epost 02.11.2026.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Andre bilder

