

Tilstandsrapport

📍 Liljeveien 1B , 0586 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 454

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 196 m²

Rune Kristiansen Takst AS
Liljeveien 1 B. Oppdrag nr: 25125



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

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

Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 15641-25125

Referansenummer: ZV2320

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen



NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig



Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 strakstiltak 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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

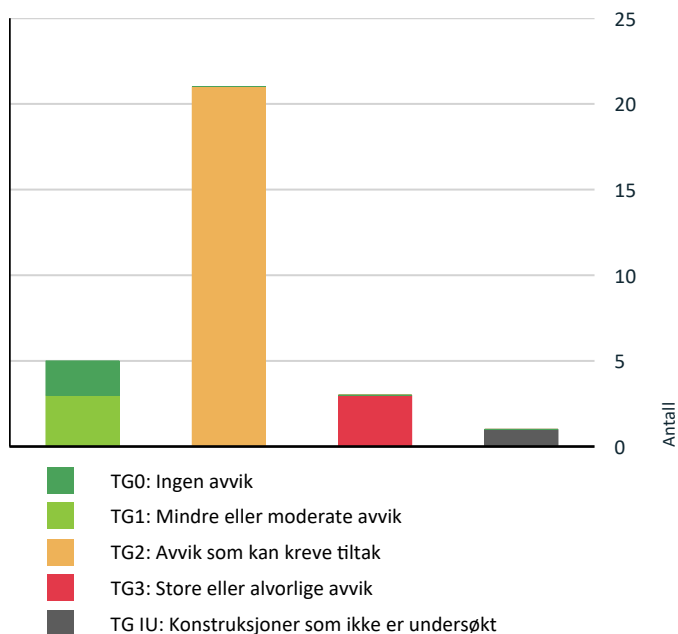
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

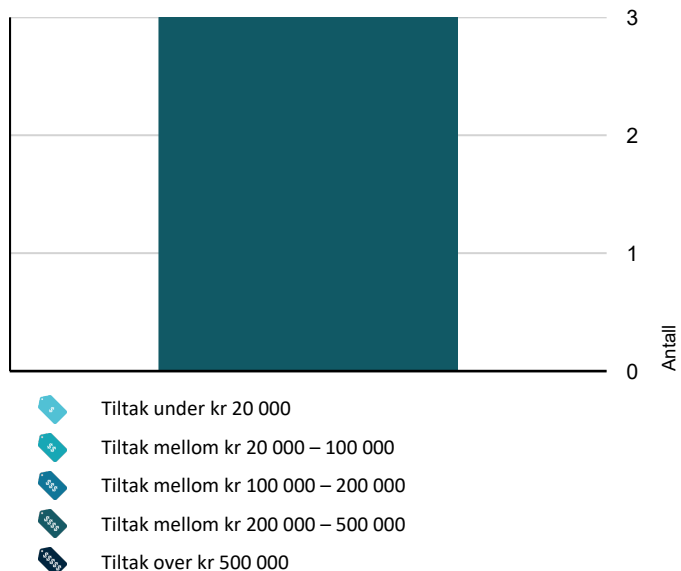
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etg. > Bad > Bad generelt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Under-etg. > Vaskerom > Vaskerom generelt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrassemarkiser [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etg. > Bad > Vegg i stue [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > Under-etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.

! Det er avvik i rømningsveier.

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1974

Kommentar

Byggeår i følge Norges Eiendommer.

Anvendelse

Rekkehus over 3 plan.

Standard

Rekkehus fra 1974.

Boligen fremstår med en eldre innvendig og utvendig standard.

Gjennomgående oppussing/modernisering må påregnes.

Vedlikehold

Boligen har ikke hatt vesentlig vedlikehold siden byggeåret.

UTVENDIG

! TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon tekket med papp/folie.

Selger opplyser: Det ble utført punktvis utbedring av takpapp i 2020.

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

Dette taket er flatt, og det er derfor ikke tilgjengelig eller har mulighet for å besiktige.

Taket på inngangsparti var visuelt synlig fra vinduer i 2. etg.

Det er registrert at det er lagt papp på taket.

Forventet brukstid for denne type tekking er i følge Sintef, fra 15-30 år.

Da taket ikke er tilgjengelig, og det ikke foreligger noen dokumentasjon eller opplysninger om når taket ble lagt om, blir taktekkingen vurdert til TGIU, ifølge NS3600 - 2018.

Det anbefales å utføre en nærmere kontroll av taktekkingen.

Hvis taktekkingen ikke er tilfredsstillende, må man påregne oppgraderinger.



Takpapp på inngangsparti.

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp på inngangsparti i stål.

Fra hovedtak er det et innvendig taknedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Innvendig taknedløp:

Dette er så langt jeg kjenner til fra byggeåret, og er nå ca. 50 år.

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det vurderes derfor til TG-2.

Konsekvens: Rør-opplegg har begrenset levetid. For gamle avløpsrør kan det oppstå lekkasjer.

Nærmere kontroll av disse rørene anbefales for å avklare om det er behov for umiddelbare tiltak.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon.

Ytterkledning med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis skader/råteskader på ytterkledning.

Ytterkledningen har gjennomgående bruks/værslittasje.

Det bemerkes at vegger fra den gang dette bygget ble oppført, ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

Det er umulig å se hvordan vindsperre/disfusjonssperre/plastfolie er utført.

Det kan derfor være avvik som er skjult inne i veggkonstruksjonen som ikke blir oppdaget før man gjør fysiske inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterkledningen har gjennomgående brukslittasje og enkelte skader.

Utskifting/oppgradering må påregnes.

Det vil da være naturlig å oppgradere isolasjon/tetthet på veggene samtidig.

Kostnadsestimatet er kun et sjablongmessig anslag på hva en slik utskifting vil koste.

Dette vil være avhengig av omfanget av hva som gjøres.

Det må også sees i sammenheng med mulig utskifting av vinduer.

For å få et eksakt prisestimat, må det innhentes pristilbud fra utførene firmaer.

Prisestimatet dekker kun for utskifting av ytterkledningen. Oppgraderinger er ikke tatt med i denne summen. Heller ikke evt. kostnader til f.eks. nye vinduer m.m.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Skade på ytterkledning over inngangsparti.



Skade på ytterkledning



Bruks/værslittasje på ytterkledning.



Skade på ytterkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flat og kompakt takkonstruksjon

I byggesakspapirene er det beskrevet en oppbygning med trebjelkelag med 15 cm. mineralull.

Det er ikke opplyst eller registrert feil/avvik, og takkonstruksjonen blir da vurdert til TG-1. Selv om det nå er over 50 år gammelt. Vurderingen gjøres visuelt med det som er synlig innvendig.

Dette er et kompakt-tak. Oppbygningen av takkonstruksjonen er ikke åpne/tilgjengelig, så det kan ved inngrep i konstruksjonen, oppdages avvik/feil som ikke var synlig på befaringsdagen. Det gis derfor ingen garanti for at det kan være skjulte feil/mangler ved konstruksjonen.

Det bemerkes at dagens krav til isolasjonstykkelse er strengere enn da dette bygget ble oppført.

TG 2 Terrassedør

Beskrivelse

Eldre heve/skyvedør. Glass i dør fra 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren har bruks/værslittasje, og bør vurderes byttet.

Konsekvens: Døren tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet og isolasjonsevne, og bør byttes til en tidsmessig terrassedør. Det vil være naturlig å bytte ut døren, når ytterkledningen skal byttes.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer, fra byggeåret.

Fastvinduer har isolerglass, hvor glassene ble byttet i 2012.

Tilstandsrapport

De åpningsfase vinduene har glass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er fra byggeåret, og er nå ca. 56 år gamle, og har bruks/værslittasje.

Konsekvens: Ut i fra alder bør vinduene byttes.

Dette må sees i sammenheng med behov for utskifting av ytterkledning. Det vil også være hensiktsmessig å montere vinduer med luftespalte, samt vinduer i 2. etg. som tilfredsstiller dagens krav til rømningsvinduer.



Uheldig løsning med beslag ved vindu.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør i malt utførelse.

Døren har ingen vesentlige avvik ut over normal brukslittasje, og vurderes derfor til TG-1.

Kommentar til mindre/moderate avvik som faller inn under TG-1: Det er brukslittasje på dørvrider.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stuen til uteplass/hagedel.

Denne var dekket av snø på befaringsdagen, og er ikke beskrevet nærmere.

I byggesakspapirene er det beskrevet at skille/dekke over garasjene mot hagedelene, er oppført i støpt betong, det er lagt en membran før det ble asfaltert. Dette forholdet er ikke visuelt synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Støpt dekke over hagedel:

Vurderingen gjøres ut i fra alder. Det er ikke opplyst at det er gjort utbedringer, og den opprinnelige tekkingen er nå over 50 år. Den vurderes i forhold til alder til TG-2.

Konsekvens: For gamle membraner/tettesjikt kan det oppstå lekkasjer. Disse vil i dette tilfellet da kun ramme garasjene.

Vedlikeholdsansvaret blir ikke vurdert i rapporten, men evt. utbedringer må sees i sammenheng med de andre boligene i rekken.

! TG 2 Terrassemarkiser

Beskrivelse

Det ble i 2018, monter nye og elektrisk drevne markiser over stuevinduer mot hagedel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Markisene går skjevt. Det ser ut til at de har fått en skade e.l. i innfesting.

Konsekvens: Forholdet må kontrolleres nærmere av fagpersoner, og markisene bør justeres hvis mulig.



Markiser går skjevt.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder bruks/værslittasje på utvendige trapper. De vurderes til TG-2.

Konsekvens: Oppgradering/utskifting av trappene kan påregnes.



Trapp til inngangsparti.



Trapp til stuen.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

TAK: Malte flater.

VEGGER: Panel. Malte flater. Tapet.

GULV: Tepper. Parkett. Vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater har gjennomgående brukslittasje.

Bl.a. løs tapet i hjørner.

Konsekvens: Tidsmessig oppussing/modernisering av overflater må påregnes.

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

Tilstandsrapport



Innvendig og eldre overflater.



Løs tapet i hjørner

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Stue: Stue: Åpen peis i stuen.
Denne er fra byggeåret.

Kjellerstue: Elementpeis av nyere type.

Ildsteder er ikke funksjonstestet av takstmannen.

Pipe over tak: Denne var ikke tilgjengelig for inspeksjon, grunnet manglende tilkomst.
Vurderingen kan kun gjøres visuelt fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG-2 settes for ildsted i stuen.

Det er registrert et riss i pipekappe. Dette vurderes å ha kosmetisk betydning.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens, men det er anbefalt å montere en tidsmessig/rentbrennende ildsted.

Pipe over tak: Det anbefales å gjøre kontroll av pipe/pipebeslag, da denne ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens: Hvis beslag er utette, kan det medføre fuktskade i takkonstruksjonen. Dette må sees i sammenheng med kontroll av takteking.



Eldre peis i stuen.



Overflate-riss i peiskappe.



Peis i kjellerstue.



Utvendig pipe, kun visuelt kontrollert fra bakkeplan.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom i under-etg. ligger mot garasje, og har da ikke kontakt med grunn/terreng.
Forholdet blir derfor ikke vurdert nærmere.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige vangetrapper i lakkert furu.

Er det montert håndløpere på hver side av trappeløp: Ja.
Trappene har kun normalt brukslitasje ut i fra alder, og de vurderes derfor til TG-1.
Selv om de nå er over 50 år gamle.



Innvendig trapp.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører er finerte dører fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innerdørene er fra byggeåret, og har brukslitasje på dører/karmer/hengsler.
De vurderes derfor til TG-2.

Konsekvens: Det er ingen vesentlige konsekvenser for dette. Hva som evt. skal gjøre må vurderes av ny eier.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming med eldre og elektriske panelovner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG-2 settes for alder på panelovnene.

Konsekvens: Ovnene bør bytte til moderne og mer effektive panelovner.

Tilstandsrapport



Gamle panelovner.



Gamle panelovner

VÅTROM

2. ETG. > BAD

TG 3 Bad generelt

Beskrivelse

Eldre bad som fremstår i hovedsak som ved byggeåret.

Tapet på vegger.
Fliser på gulv.

Det er fall mot sluk.

Sanitærutstyr: Badekar, separat dusj, og to stk. servanter.

Membran: Det er ikke kjent hvordan membran som er benyttet.

Sluk: Gammelt støpjernsluk.
Gammelt rør-opplegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet er utidsmessig, og tilfredsstillende ikke dagens krav og forventning til et våtrom.
Det har behov for omfattende oppussing/modernisering.
Dusj er plassert nære døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes omfattende oppussing/modernisering, inkl. membraner, sluk og rør-opplegg m.m.
Da hele badet har behov for oppgradering, blir rommet ikke beskrevet nærmere.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Gammelt sluk.



Dusjsone ved dør.



Gammel gulvvarme



Hulltaking inn mort våtsone/badekar.

2. ETG. > BAD

TG 2 Vegg i stue

Beskrivelse

Det ble registrert fuktskjolder på vegg mot nabo i stue i 1. etg.
Det aktuelle område ligger under badet i 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble benyttet elektromagnetisk fuktindikator, som viste høyere verdier enn det det normalt bør være.
Forholdet må kontrolleres nærmere for å avklare årsak til dette.

Konsekvens: Lekkasje kan medføre bygningskade.



Forhøyede fuktverdier registrert.



Det aktuelle området i stue i 1. etg.

2. ETG. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg inn mot dusj, fra soverom.
På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

Tilstandsrapport

Hvis det ikke registreres unormale fuktverdier, skal det vurderes til TG-0.



Hulltaking med fuktsøk inn mot bad i 2. etg.

UNDER-ETG. > VASKEROM

Vaskerom generelt

Beskrivelse

Vaskerom som fremstår i hovedsak som ved byggeåret.

Malte vegger.

Malt gulv.

Gammelt sluk.

Gamle vann-rør.

Skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Bereder fra 1998.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerommet er utidsmessig, og tilfredsstillende ikke dagens krav og forventning til et våtrom/vaskerom.

Det har behov for omfattende oppussing/modernisering.

Det er registrert en del avflassing på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes omfattende oppussing/modernisering, inkl. membraner, sluk og rør-opplegg m.m.

Da hele rommet har behov for oppgradering, blir rommet ikke beskrevet nærmere.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Gammelt sluk i vaskerom.

UNDER-ETG. > VASKEROM

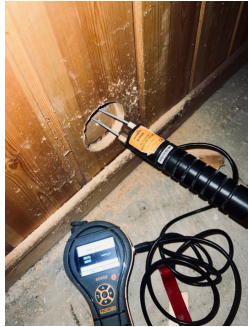
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg inn mot vaskerom, fra bod.
På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

Hvis det ikke registreres unormale fuktverdier, skal det vurderes til TG-0.



Hulltaking med fuktsøk inn mot vaskerom.

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med finerte fronter.
Benkeplater og heldekkende oppvaskkum/benkebeslag.
Kobber-rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet er av eldre dato og har brukslitasje.
Konsekvens: Kjøkkenet bør vurderes utskiftet. Omfanget av hva som skal gjøres, må vurderes av ny eier.



Eldre kjøkkeninnredning.

SPESIALROM

2. ETG. > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vegger: Malte flater.

Gulv: Teppe.

Sanitærutstyr: Gulvstående klosett , og servant

Tilstandsrapport

Rør-opplegg: Eldre kobberrør.

Det er avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er totalt sett av eldre dato, og har behov for tidsmessig oppussing/modernisering.
Klosettet har treg oppfylling, og bør byttes.

Konsekvens: Rommet står overfor en tidsmessig oppgradering.

UNDER-ETG. > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vegger: Panel.

Gulv: Teppe.

Sanitærutstyr: Eldre og gulvstående klosett, og servant.

Rør-opplegg: Eldre kobberrør.

Det er avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er totalt sett av eldre dato, og har behov for tidsmessig oppussing/modernisering.

Konsekvens: Rommet står overfor en tidsmessig oppgradering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger med metall/kobber-rør fra byggeåret. Innbygget i vegger i bad.

Stoppekran: Hvor er hovedstoppekran plassert: I vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.

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

Hvis mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, blir dette vurdert med TG-2 i rapporten.

Dette rør-opplegget er nå over 50 år, og vurderes derfor til TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet. Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder.

Ut i fra alder har rør-opplegg nå oppnådd en alder da man må påregne oppgradering/modernisering.

Tilstandsrapport



Gamle vann-rør.



Stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløps-rør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.

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

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

Disse rørene er nå over 50 år gamle.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen registrert konsekvens da det ikke er opplyst eller registrert lekkasjer. Man må være klar over rørenes alder. På gamle rør kan lekkasjer oppstå.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon:

Tilluft til boligen: Det er ikke tilluftsventiler i boligen.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei.

Er det avtrekksventil fra bad i 2. etg: Ja.

Er det luftespalte i dør til bad i 2. etg: Ja.

Er det avtrekk fra toalett-rom: Ja.

Måling av effekt på ventilasjonsanlegget er ikke en del av denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.

Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.

Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens ventilasjon generelt: Man må være klar over at denne type ventilasjon, ikke har samme effekt som dagens løsning med balansert eller mekanisk ventilasjon.

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

I disse kjøkkenene er det ikke en slike ventiler/avtrekk. Kjøkkenene har med dagens løsning derfor ikke permanent avtrekk. Dette vurderes til TG-2.

Konsekvens: Det er ikke permanent avtrekk, og dette kan påvirke boligens luftutskifting/ventilasjon.

Rom for varig opphold skal ha ventiler i yttervegger eller i vinduer for tilluft.

I denne boligen er det ikke tilluftsventiler i vinduer eller yttervegger. Lufting må gjøres via vinduer.

Manglende tilluft skal bemerkes med TG-2 i rapporten.

Konsekvens: Manglende tilluftsmulighet vil påvirke boligens inneklima.

Når vinduer skal skiftes ut, er det anbefalt å sette inn vinduer med luftespalte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll/oppgradering av boligens ventilasjonssystem anbefales.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom i under-etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen er fra 1998, og er nå snart 30 år gammel.

Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.

Teknisk levetid er oppgitt å være ca. 15-30 år.

Beredere som er over 15 - 20 år, blir vurdert til TG-2.

Konsekvens: Denne berederen er ut i fra alder moden for utskifting. På gamle beredere kan det oppstå lekkasjer.

Det vil da også være naturlig å oppgradere el-tilkobling.

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

Sikringsskap plassert i bod i under-etg.

Hovedsikringer: Skrusikringer.

Sikringer: Eldre automatsikringer.

10 amp:

Eldre el-anlegg, i hovedsak fra byggeåret.

Det er ikke opplyst om at det er utført arbeider på el-anlegget.

Det bemerkes at varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt.

Når berederen bytte, må mann påregne oppgradering av el-tilkoblingen.

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1974
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
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 Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

**I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg.
Evt. avvik skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad i rapporten.**

**El-anlegget er i hovedsak fra byggeåret.
Oppgradering/utskifting av el-anlegg må påregnes.**

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

**Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.
Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evt. er utført.**

Tilstandsrapport



Sikringskap

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bak boligen ligger felles garasjeanlegg, så det er ikke grunnmur som ligger direkte mot grunnen/terreng. Drenering er derfor ikke vurdert.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mindre riss i grunnmur i hagedel på stuesiden.

Konsekvens: Disse rissene vurderes til å være overflateriss, og avvikene er derfor i hovedsak kosmetiske. Men de må holdes under oppsikt for å se om de utvikler seg ytterligere.



Overflate-riss i grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Oppmurte forstøtningsmurer ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe sprekkdannelse og skjevheter etc. på de utvendige forstøtningsmurene ved inngangsparti.

Konsekvens: Utbedring/oppgradering av murene må påregnes.

Tilstandsrapport



Riss/sprekker i forstøtningsmur.

Terrengforhold

Beskrivelse

Uteplass ve inngangssiden belagt med belegningsstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De er noe ujevnheter og områder med fall inn mot grunnmuren.

Da terrenget utenfor ligger vesentlig kavere en gulvet inne i boligen, vil vann fra uteplassen ikke kunne trekke inn i gulvkonstruksjonen. Dette forholdet blir derfor vurdert til TG-2.

Konsekvens: Det må påregnes utbedring/oppretting av uteplassen og belegningsstein.

Det må anordnes så det blir fall på terreng bort fra bygget.



Terreng inn mot bygget.

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 byggt teknisk forskrift på befarings tidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Branncelleinndeling, rømningsveier, rekkverk/fallsikring og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet skal bemerkes og beskrives i rapporten.

Disse opplysningene er ment som en informasjon til kjøper, og det er derfor ikke lagt opp til at det skal settes tilstandsgrad på disse områdene.

Hensikten med at dette skal opplyses om i tilstandsrapporten, er at både selger og kjøper får informasjon om forhold ved boligen som har betydning for helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

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

Radon: Det er ikke opplyst at det er gjort radonmålinger.
Dette anbefales at utføres.

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

Konsekvens: Hvis målinger viser høye verdier, må det gjøres tiltak. For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

Rømningsvinduer i 2. etg. Den åpningsbare dele av vinduene har en bredde på ca. 43 cm. Dette er mindre enn dagens krav på min. 50 cm. åpningsbar bredde på et vindu som benyttes som rømningsvindu.

Konsekvens: Når vinduer skal byttes, bør det settes inn større vinduer hvis mulig.

Trapp:

Det er målt 12 cm. åpning mellom horisontale spiler mellom trapp og stue.

Det bemerkes at dette er mindre enn dagens krav om maks 10 cm. åpning i rekkverk.

Konsekvens: Avviket er sikkerhetsrelatert. Små barn kan komme igjennom slike åpninger.

For å ivareta dagens sikkerhetskrav, må det gjøres tiltak.



12 cm. store åpninger mellom spiler mot stue.

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

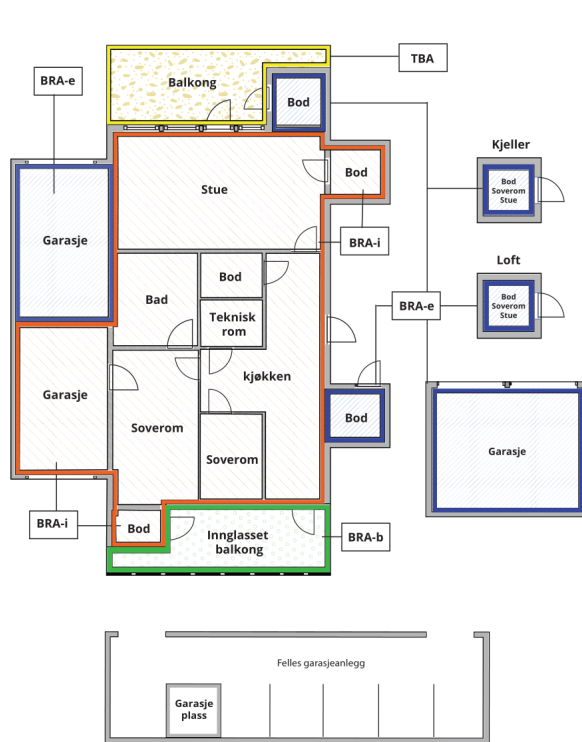
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etg.	64			64	
1. etg.	64			64	
Under-etg.	68	5		73	
SUM	196	5			
SUM BRA	201				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etg.	Gang, bad, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod		
1. etg.	Kjøkken, stue/spisestue		
Under-etg.	Entré, gang, toalettrom, vaskerom, kjellerstue	Bod	

Kommentar

Takhøyde i stuen og kjellerstuen er målt til ca. 245 cm.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Rune Kristiansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	454		0	140.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Liljeveien 1B

Hjemmelshaver

Myklebust Ragnhild

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.03.2026	Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Befaring		Nøkler utlevert av megler, og befaringen ble utført uten andre tilstede.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	12.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.