

Tilstandsrapport



Enebolig



Gamle Bygdevei 199 , 1284 OSLO



OSLO kommune



gnr. 180, bnr. 478

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 18.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 22672-1007

Referansenummer: TU1081

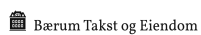
Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



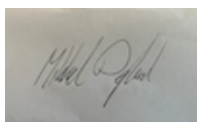
Bærum Takst og Eiendom

BMTF

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.



Rapportansvarlig



Mikkel Degland

mikkel@btakst-eiendom.no

936 24 183

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

Boligen ligger tilbaketrukket i et pent opparbeidet område. I første etasje finner du et vindfang, bod, vaskerom, teknisk rom, bad, gang og 2 soverom. I boligens 2. etasje får du en romslig stue og et separat kjøkken. Fra stuen er det både utgang til en nordøstvendt veranda og sydvestvendt terrasse. I toppetasjen er det en hyggelig loftstue, dusjbad og 2 soverom.

Det registreres flere bygningsdeler med behov for ytterligere vedlikehold, som vil være normalt med tanke på alder. Tiltak må påregnes grunnet alder og manglende vedlikehold for utvendig kledning, tak, drenering og våtrom. Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Andre rom i boligen med enkelte sår/hakk/rift i overflater som forekommer.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak av trekonstruksjoner fra byggeår tekket med takstein.
Sorte beslag og nedløpsrør fra byggeår.
Yttervegger oppført som bindingsverk.
Utvendige flater av malt liggende trepanel.
Vinduer med rammer/karm av treverk. Tolags glass med produksjonsår stemplet 1986/87.
Inngangsdør med rammer/karm av treverk og glassfelt. Tolags glass med ukjent produksjonsår.
Balkongdører fra stuen med rammer/karm av treverk og glassfelt. Tolags glass med produksjonsår stemplet 1987.
Terrasse og balkong med utgang fra stue. Trapp fra terrasse og ned mot hagen.
Utvendige tretrapper.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Malte overflater for vegger og himling.
Laminat og flis for gulvene.
Peisovn i stue 1.etg.
Veggene i u.etg. er bygget opp med skumisolasjon (sandwich-elementer).
Malt tretrapp fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft
Baderom pusset opp i 2007 i følge tidligere beskrivelser om eiendommen, men sluket er fra byggeår. Det er derfor satt som tg3 grunnet usikkerhet for overgang mellom membran og sluk.
Baderommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant med skapinnredning.
Avtrekk i himling er vurdert som ikke tilfredsstillende ved funksjonstest. Tilluft er vurdert som ikke tilfredsstillende, da døren har tett terskel. Tiltak må påregnes grunnet alder.

Vaskerom u.etg.
Vaskerom fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet. Sluk av plast fra byggeår. Opplegg for vaskemaskin. Kum av stål med ett-greps blandebatteri. Innredning for oppbevaring.

Det registreres hulrom / bom og sprekker for flisgulv på baderommet. Avtrekk i himling er vurdert som tilfredsstillende. Tilluft er vurdert som ikke tilfredsstillende, da døren har tett terskel. Tiltak må påregnes grunnet alder.

Bad u.etg.

Baderom fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet. Sluk av stål fra byggeår. Badekar, gulvmontert toalett og dobbel servant med ett-greps blandebatterier i innredning fra byggeår.

Det registreres hulrom og bom for flisgulv på baderommet. Avtrekk i himling er vurdert som tilfredsstillende. Tilluft er vurdert som ikke tilfredsstillende, da døren har tett terskel. Det er observert en del slitasje for veggene og gulvet. Tiltak må påregnes grunnet alder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra Ikea med profilerte fronter fra ukjent år.
Benkeplate i laminert spon med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Komfyr, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Integrert ventilator med avtrekk ut.
Vannrør av vann-og avløpsrør av plast og kobber.
Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hovedstoppekrane er plassert på vaskerom i underetasjen og fungerer etter hensikten.
Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med kobberrør fra byggeår.
Avløpsrør i plast fra byggeår.
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.
Naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinder og åpningsbare vinduer.
Varmtvannsbereder på 278 liter fra 2019 i følge eier, plassert på vaskerom i u.etg. Berederen står i rom med sluk.
Vannbåren varme via radiatorer som ble skiftet ut i 2019 i følge eier.
Strømskapet er plassert i gang 1.etg. Fordelingskurser med automatsikringer fra ukjent år. Strømskap er merket med kursoversikt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeåret.
Grunnmur av betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

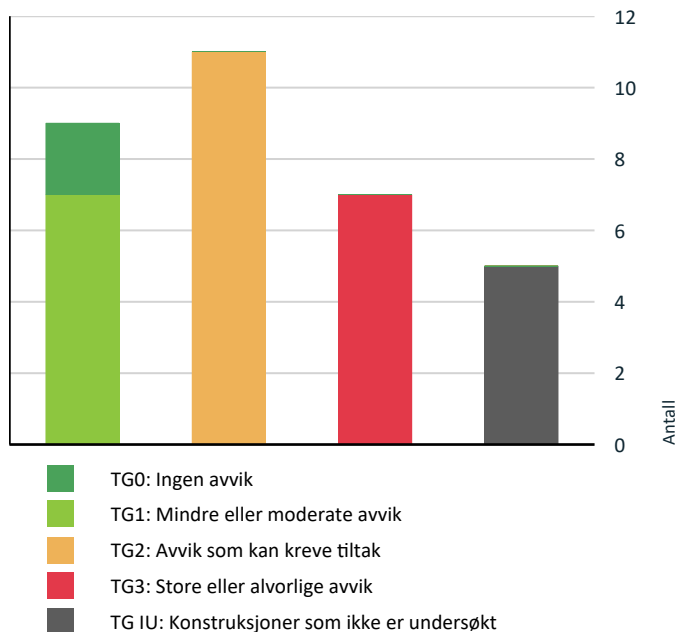
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Det fremkommer på de originale tegningene at loftsetasjen kun har ett soverom, med dagens løsning er det etablert ett ekstra soverom i loftsetasjen (tidligere del av loftstuen). Bod ved vindfang i underetasjen er tegnet inn som wc på originale tegninger. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

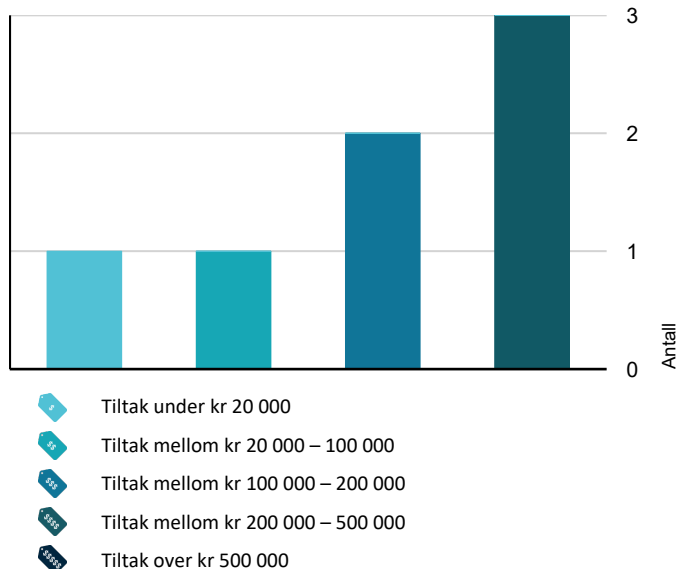
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Større møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner (nivå 1) og enkelte destruktive inngrep (hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt. Uteområdene og tak var dekket med snø på befaringsdagen, som begrenser inspeksjonsmulighetene.

Bygningen er oppført i 1988, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Teknisk rom / med sluk > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Teknisk rom / med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)



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



Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.



Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.



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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar

Anvendelse

Standard

En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning, noe står for tur til å skiftes.

Vedlikehold

Behov for vedlikehold av flere bygningsdeler grunnet alder og slitasje - se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak av trekonstruksjoner fra byggeår teknet med takstein.

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

Alle tak bør generelt inspiseres hver vår og høst for å vurdere tilstanden og vurdere tiltak.

Undertak: Forventet levetid på 30 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Deler av tekkingen er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert fra bakkenivå. Tilstandsgrad for tekking og undertak er gitt grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer på sikt.

TG 3 Nedløp og beslag

Sorte beslag og nedløpsrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det registreres punktvis lekkasjer i overganger på nedløpsrør. Det er ikke montert snøfanger på tak.

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen og overflatene ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder. Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting eller musebånd under kledningen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad vurderes da det ikke registreres tilfredsstillende lufting eller musesperre ved inspeksjon i underkant av kledningen.

Det registreres stedvis behov for ytterligere vedlikehold grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utbedringer på sikt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein, visuelt undersøkt fra bakkeplan og innvendig på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger på befaringsdagen ved utvendig inspeksjon fra bakkeplan.

Det registreres fuktmerker nedover innside av skorstein. Nærmere undersøkelser anbefales av en fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det registreres fuktskjolder på innside skorstein.
Utvendig inspeksjon er ikke mulig på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Takets alder og tilstand gjør at det må påregnes vedlikehold eller utskiftninger på sikt.



TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer/karm av treverk. Tolags glass med produksjonsår stemplet 1986/87.

Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres oppsprekking innvendig og utvendig for flere av vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer.



TG 2 Dører

Inngangsdør med rammer/karm av treverk og glassfelt. Tolags glass med ukjent produksjonsår.

Balkongdører fra stuen med rammer/karm av treverk og glassfelt. Tolags glass med produksjonsår stemplet 1987.

Ytterdører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det registreres værslitte karmen og utvendig listverk som krever utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.



TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og balkong med utgang fra stue. Trapp fra terrasse og ned mot hagen. Terrassen er dekket med snø på befaringsdagen og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrasser og balkonger er snødekt på befaringsdagen. Rekkverk til balkong 1.etg. er vurdert til TG3. I følge eier skal rekkverket skiftes ut når snøen smelter.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det kan fremkomme feil eller mangler med terrassen som ikke er synlig på befaringsdagen.

! TG IU Utvendige trapper

Utvendige tretrapper.

Trapp fra entre og opp til terrasse i 1.etg. mangler rekkverk / håndløper. Tiltak må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Det kan skjule seg feil eller mangler som ikke blir oppdaget på befaringsdagen grunnet begrensede inspeksjonsmuligheter.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Malte overflater for vegger og himling.
Laminat og flis for gulvene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres utette overganger på gulv mot radiatorer, samt feilmontering av laminatgulv.

Det registreres knirk for deler av gulvene i 1.etg. og på loft, årsak er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres lokale utbedringer der gliper er synlige, samt vurdere årsak til knirk i gulv.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag fra byggeår og støpt såle mot grunn.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter i konstruksjonene på befaringsdagen.

Høydeforskjeller er målt med retningslaser som stikkprøver. Mindre avvik kan forekomme.

! TG 3 Pipe og ildsted

Peisovn i stue 1.etg.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.

Det er ikke montert brannsikker plate mot gulv foran feiluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer med ny ubrennbar plate mot gulv.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble målt for fukt i innforet yttervegg mot terreng i bod og på teknisk rom i u.etg.

Ved fuktmålinger i teknisk rom registreres det ingen unormale verdier, men det registreres svertesopp på overflater etter tidligere fukt i konstruksjonen. Ved målinger i boret hull i bod (tidligere wc) registreres det forhøyede verdier.

Veggene er bygget opp med skumisolasjon (sandwich-elementer), det er derfor ikke blitt målt direkte i bunnsvill.

Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Ved hulltaking i vegg registreres det forhøyede verdier ved målinger med pigg direkte i overflaten med 20,3 vek% fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utskiftninger av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp fra byggeår.

TG 2 Innvendige dører

Malte innerdører.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres en del justeringsbehov for innvendige dører. Til våtrommene bør det etableres luftespalte ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Baderom pusset opp i 2007 i følge tidligere beskrivelser om eiendommen, men sluket er fra byggeår. Det er derfor satt som tg3 grunnet usikkerhet for overgang mellom membran og sluk.

Baderommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant med skapinnredning.

Avtrekk i himling er vurdert som ikke tilfredsstillende ved funksjonstest. Tilluft er vurdert som ikke tilfredsstillende, da døren har tett terskel. Tiltak må påregnes grunnet alder.

- Våtrommet har fungert som normalt etter dagens bruk i følge eier.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder på våtrommet og sluk fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utbedring av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

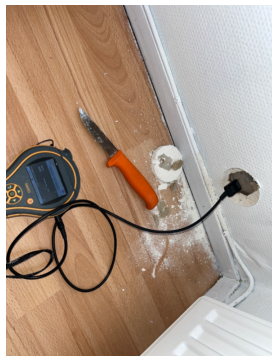


LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført fuktmåling i boret hull i tilstøtende rom mot våtsone uten å få unormale verdier.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet. Sluk av plast fra byggeår. Opplegg for vaskemaskin. Kum av stål med ett-greps blandebatteri. Innredning for oppbevaring. Det registreres hulrom / bom og sprekker for flisgulv på baderommet. Avtrekk i himling er vurdert som tilfredsstillende. Tilluft er vurdert som ikke tilfredsstillende, da døren har tett terskel. Tiltak må påregnes grunnet alder.

- Våtrommet har fungert som normalt etter dagens bruk i følge eier.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og observasjoner. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da plastist i originalt sluk er klemt fast under ny slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utbedring av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er ikke foretatt da det ikke er mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Ingen mulighet for hulltakning, da våtsone treffer mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov grunnet alder på våtrommet.

UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Baderom fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet. Sluk av stål fra byggeår. Badekar, gulvmontert toalett og dobbel servant med ett-greps blandebatterier i innredning fra byggeår. Det registreres hulrom og bom for flisgulv på baderommet. Avtrekk i himling er vurdert som tilfredsstillende. Tilluft er vurdert som ikke tilfredsstillende, da døren har tett terskel. Det er observert en del slitasje for veggene og gulvet. Tiltak må påregnes grunnet alder. - Våtrommet har fungert som normalt etter dagens bruk i følge eier.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og observasjoner. Gulvet har tydelige tegn på manglende vedhefte til underlaget. Tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utbedring av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført fuktmåling i boret hull i tilstøtende rom mot våtsone uten å få unormale verdier.

Det var ingen mulighet til å sjekke fukt i svill, da våtrommet er bygget opp som en kabin fra byggeår.



UNDERETASJE > TEKNISK ROM / MED SLUK

TG 3 Generell

Teknisk rom med sluk fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet. Sluk av plast fra byggeår. Avtrekk i himling er vurdert som tilfredsstillende. Tilluft er vurdert som ikke tilfredsstillende, da døren har tett terskel. Tiltak må påregnes grunnet alder og observasjoner. Det registreres svertesopp på vegg, knekt flis på gulv, samt hulrom / bom for gulvflisene.

- Våtrommet har fungert som normalt etter dagens bruk i følge eier.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og observasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utbedring av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > TEKNISK ROM / MED SLUK

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Ingen mulighet for hulltaking, da våtsone treffer mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov grunnet alder på våtrommet.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken fra Ikea med profilerte fronter fra 2017 i følge eier.
Benkeplate i laminert spon med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Komfyr, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Integrert ventilator med avtrekk ut.
Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.
Vannrør av vann-og avløpsrør av plast og kobber.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres slitasje og svelling for front og belistning ved ventilator, samt skader og merker i sokkel. Noen uferdige detaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Forholdet innebærer mulige utbedringer på sikt.



ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Hovedstoppekran er plassert på vaskerom i underetasjen og fungerer etter hensikten.

Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med kobberør fra byggeår. Det ble ikke avdekket synlige tegn til sveikelser eller lukt fra vannrør.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder for de originale rørene.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov grunnet alder.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder for de originale rørene.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov grunnet alder.

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Aggregat er plassert på loft i luke ved trappen.

Naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinder og åpningsbare vinduer.

🕒 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 278 liter fra 2019 i følge eier, plassert på vaskerom i u.etg. Berederen står i rom med sluk. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

🕒 TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme via radiatorer som ble skiftet ut i 2019 i følge eier.

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.

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann. Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i gang 1.etg. Fordelingskurser med automatsikringer fra ukjent år. Strømskap er merket med kursoversikt.

Merk:

- Det foreligger ingen rapport fra det lokale eltilsynet innenfor de siste 5 år.

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for boligen.

- Det bør utføres en utvidet el-kontroll.

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.

1988 Anlegget er fra byggeår.

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

Ukjent Ingen opplysninger foreligger.

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

Ukjent

Ingen opplysninger foreligger.

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?

Ukjent Ingen opplysninger foreligger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannutløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

Ja

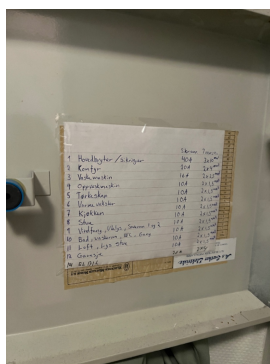
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Anlegget bør ha en utvidet el-kontroll da det ikke foreligger samsvarserklæringer for arbeider utført etter 1999.

Generell kommentar

Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke gjort en vurdering av fundamenteringen da det kreves større inngrep i grunnen for å konstatere dette.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeåret.

Ingen synlig knotteplast mot grunnmur.

Synlige tegn på fukt innvendig ved fuktmålinger mot terreng. Deler av grunnmur er naturlig skjult av snø, terrasser og terreng, som begrenser inspeksjonsmulighetene.

Forventet levetid for drenering er 30 år.

Vurdering av avvik:

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

Drenering er fra byggeåret og har passert sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utbedring av drenering på sikt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong. Store deler av grunnmuren er ikke synlig da denne er skjult av terreng eller terrasser.

Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen kan være stabil.

TG IU Terrengforhold

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

Fallforholdet rundt boligen bør være på 1:50 opptil en 3 meters avstand fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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

! Helse, miljø og sikkerhet

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

For utvendig trapp fra entré til terrasse 1.etg. er det ikke etablert rekkverk iht. dagens krav.

Rekkverk på balkong i 1.etg. er målt til 0,89m og tilfredsstillende ikke dagens krav til rekkverkshøyde. Rekkverket er i tillegg utsatt for råte og skader, det må derfor påregnes å skifte ut rekkverket. Eier opplyser om at dette skal utbedret når snøen har smeltet igjen.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

For utvendig trapp fra entré til terrasse 1.etg. er det ikke etablert rekkverk iht. dagens krav.

Rekkverk på balkong i 1.etg. er målt til 0,89m og tilfredsstillende ikke dagens krav til rekkverkshøyde. Rekkverket er i tillegg utsatt for råte og skader, det må derfor påregnes å skifte ut rekkverket. Eier opplyser om at dette skal utbedret når snøen har smeltet igjen.

Konsekvens/tiltak

Forholdene innebærer økt risiko for fall og skade. Tiltak må påregnes.

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

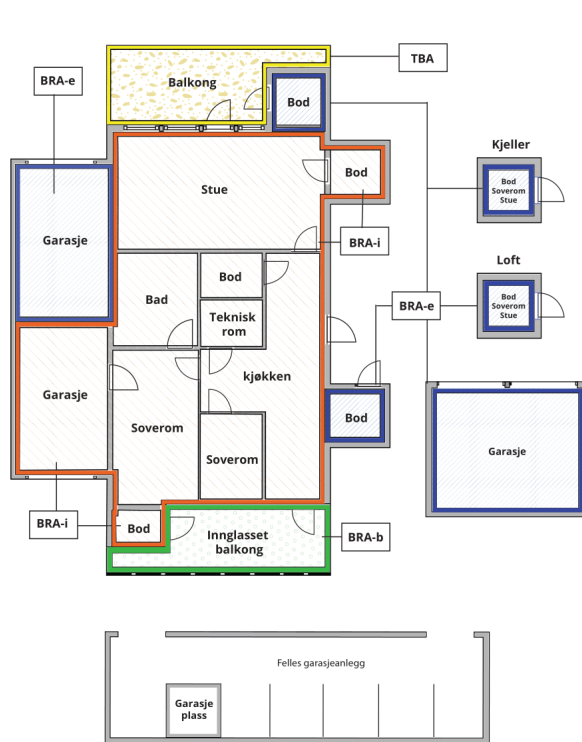
Hva er måleverdig areal?

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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	32			32		23	55
Etasje 1	56			56	53		56
Underetasje	56			56	13		56
SUM	144				66	23	167
SUM BRA	144						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, bad, soverom, soverom 2		
Etasje 1	Stue m/trapp, kjøkken		
Underetasje	Vindfang, bod, vaskerom, bad, gang, soverom, teknisk rom / med sluk, soverom 2		

Kommentar

Garasje er tatt med i beregningen som eksternt bruksareal BRA-e, da denne kun har tilgang utvendig.

Terrasse-og balkongareal TBA, er medregnet for terrasse og balkong tilhørende boligen. Deler av terrassen er dekket med snø som gjør oppmålingen vanskeligere. Mindre avvik kan forekomme for TBA.

Etasje 2: Innvendig areal er oppmålt på stedet og er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal på loft er målt til 55 m². Måleverdig areal på loft er målt til 32 m².

Arealmålingen er utført med laser. 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Det fremkommer på de originale tegningene at loftsetasjen kun har ett soverom, med dagens løsning er det etablert ett ekstra soverom i loftsetasjen (tidligere del av loftstuen). Bod ved vindfang i underetasjen er tegnet inn som wc på originale tegninger. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Garasje	

Kommentar

Enkelt garasje med lagringsloft. Elbillader er montert på utvendig vegg til garasje.
Garasjen er oppført i samme stil som boligen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Hakkan Gence	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	180	478		0	285.7 m ²	Ambita	Eiet

Adresse

Gamle Bygdevei 199

Hjemmelshaver

Gence Caglan, Gence Hakkan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et stille strøk uten støy eller gjennomkjøring.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet med bla. gressplen og prydbusker.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1993

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkelt garasje med lagringsloft.

Manuell åpning på port.

Elbillader montert på yttervegg til garasjen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	18.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	
2	19.02.2026	

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 funksjonssprøving 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.