


# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Ammerudveien 29 D, 0958 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 95, bnr. 46

 Andelsnummer 66

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m<sup>2</sup> BRA-i: 40 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 20000-1872

Eiendomsverdi ref nr: RF2628

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



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.

# VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

## Rapportansvarlig



Kato Malvik

Uavhengig Takstingeniør

kato@verdico.no

991 26 687



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

# 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.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1960 og er med det ca 66 år gammelt. Bygget konstruksjonsmessig er i all hovedsak opprinnelig stand, men er oppgradert og fornyet delvis i årenes løp av eiere og borettslaget. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra opprinnelige byggeår. Leiligheten med innvendige overflater, bad og kjøkken, fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder. Enkelte avvik er likevel avdekket og det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Terrasseplattinger i trevirke med ukjent fundamentering. Adkomst fra stuen og fellesområder.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

#### Kommentar;

Gulvene har ukjent alder, mens vegg og himlingsoverflatene ble oppgradert etter lekkasje i 2023. Alkoven er malt i 2026.

Etasjeskiller i betong med tilferegulv (påforet og isolert oppe på etasjeskiller av betong).

#### Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i stue. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter som yttervegg og leilighetskillevegger. Det ble kontrollert på ca 15 punkter i leiligheten.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. Vedovn i stuen.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### Kommentar:

Dørene fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/WC;

Flislagte gulv, vegger og himlingsplater.

Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speil med lys over. Veggmontert toalett. Dusjnise med garnityr. Ventil på veggen, tilknyttet sentralt avtrekksanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Oppgradert i regi av borettslaget i 2005. Det foreligger ferdigattest for prosjektet. Ingen annen dokumentasjon.

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt ulv ved dørterskelen er 28 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran, men med ukjent utførelse er at klemringen ligger såpass høyt i gulvet og jeg ser det jeg mener må være filt i slukets klemring. Det er likevel ikke dokumentert at det er det som er benyttet, så jeg kan ikke konkludere.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra stuen i retning våtsonen (gulv).

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålkum med ettgreps blandebatteri. Det er komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Kommentar;

Komfyren er skiftet av dagens eier i 2021, ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Inntak fordeling og stoppekran. Det er besiktiget i rørskapet på badet.

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder.

Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Sentralavtrekk med avtrekksventil på badet. Tilluft via ventiler i vinduer og klaffventil på yttervegg på kjøkkenet

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i oppgangen utenfor leiligheten. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper.

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

[Gå til side](#)

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

# Beskrivelse av eiendommen

Radon;  
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;  
Slukkeutstyr  
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;  
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

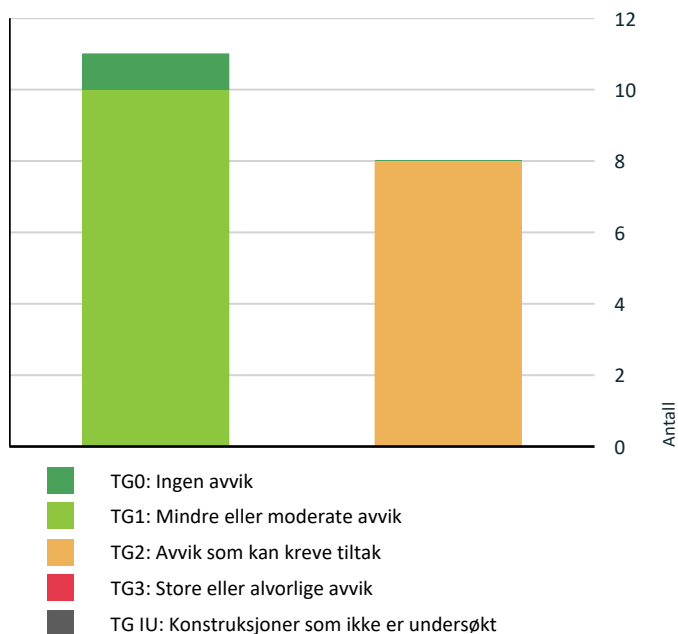
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det kan se ut som 1-romsene er tegnet med bod i gangen. Slike endringer er søknadspliktige. Det foreligger ingen informasjon om at det er utført en søknad om bruksendring. Anbefales undersøkt.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen (oftest fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette.

Bygninger oppført før 1985 kan inneholde materialer som i dag klassifiseres som farlig avfall. Dette kan blant annet gjelde asbestholdige produkter (for eksempel i plater, rørisolasjon, ventilasjonskanaler, gulvbelegg m.m.) samt PCB-holdige komponenter i eldre isolerglassvinduer og fugemasser.

Det er ikke foretatt miljøkartlegging eller materialprøver i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Eventuell forekomst av slike materialer kan derfor ikke utelukkes.

Ved rehabilitering, ombygging eller riving må det påregnes at det kan være behov for miljøkartlegging og særskilt håndtering i henhold til gjeldende regelverk. Materialer som inneholder asbest eller PCB skal håndteres og leveres som farlig avfall av godkjent foretak.

© [Verdico] 2026-

Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor ([www.kopinor.no](http://www.kopinor.no)) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Bygninger oppført før 1985 kan inneholde materialer som i dag klassifiseres som farlig avfall. Dette kan blant annet gjelde asbestholdige produkter (for eksempel i plater, rørisolasjon, ventilasjonskanaler, gulvbelegg m.m.) samt PCB-holdige komponenter i eldre isolerglassvinduer og fugemasser.

Det er ikke foretatt miljøkartlegging eller materialprøver i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Eventuell forekomst av slike materialer kan derfor ikke utelukkes.

Ved rehabilitering, ombygging eller riving må det påregnes at det kan være behov for miljøkartlegging og særskilt håndtering i henhold til gjeldende regelverk. Materialer som inneholder asbest eller PCB skal håndteres og leveres som farlig avfall av godkjent foretak.

## Oppsummering av avvik

# Sammendrag av boligens tilstand

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Entredør** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1960

### Kommentar

### Anvendelse

### Standard

### Vedlikehold

#### Tilbygg / modernisering

2005	Rehabilitering	Bad
2014	Rehabilitering	Fasader
2016	Rehabilitering	Pipeløp

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

### ! TG 2 Entredør

#### Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren er relativt slitt og oppleves noe treg.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert å være behov for skifte av døren, men det må påregnes vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere og smøring av mekaniske deler.

### ! TG 1 Balkongdør

#### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

### ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasseplattinger i trevirke med ukjent fundamentering. Adkomst fra stuen og fellesområder.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

## INNENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Kommentar;

Gulvene har ukjent alder, mens vegg og himlingsoverflatene ble oppgradert etter lekkasje i 2023. Alkoven er malt i 2026.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller i betong med tilfaregulv (påforet og isolert oppe på etasjeskiller av betong).

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i stue. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter som yttervegg og leilighetskillevegger. Det ble kontrollert på ca 15 punkter i leiligheten.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registret nivåforskjell på 30 mm, målt fra laserens utgangspunkt og til entredøren.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. Vedovn i stuen.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Kommentar:

Dørene fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

### Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og himlingsplater.

Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speil med lys over. Veggmontert toalett. Dusjnische med garnityr. Ventil på veggen, tilknyttet sentralt avtrekksanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Oppgradert i regi av borettslaget i 2005. Det foreligger ferdigattest for prosjektet. Ingen annen dokumentasjon.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2005

Kilde: Eier

## 1.ETASJE > BAD/WC

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Noen småsprekker/krakkelering i hardfuger på vegger i dusjsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Observasjonene tilsier at forholdet primært har estetisk betydning. Det anbefales likevel å følge med på eventuell videre utvikling. Dersom sprekken øker i omfang eller det oppstår nye sprekker, bør forholdet vurderes på nytt av fagkyndig.

## 1.ETASJE > BAD/WC

### ! TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt ulv ved dørterskelen er 28 mm.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

## 1.ETASJE > BAD/WC

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran, men med ukjent utførelse er at klemringen ligger såpass høyt i gulvet og jeg ser det jeg mener må være filt i slukets klemring. Det er likevel ikke dokumentert at det er det som er benyttet, så jeg kan ikke konkludere.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Når membranen har passert halvparten av forventet levetid, øker sannsynligheten for svekkelser over tid. Selv om funksjonen er tilfredsstillende nå, er risikoen for lekkasje høyere sammenlignet med nye løsninger. Tilstanden bør følges jevnlig opp.



# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

For å lukke avviket må det etableres avrenning fra vegghengt WC for raskt å kunne oppdage eventuelle lekkasjer fra skjult sisterne. Konsekvensen av manglende overløp/drensspalte er at eventuelle skjulte lekkasjer ikke avdekkes raskt og kan forårsake større skader enn nødvendig..

## 1.ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventil på veggen tilkoblet sentralavtrekk. "Papirtest" utført og funnet i orden. Spalte for tilluft mellom dørblad og terskel



## 1.ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra stuen i retning våtsonen (gulv).

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt  
29/4-2026

# Tilstandsrapport



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålkum med ettgreps blandebatteri. Det er komfyr og platetopp.

##### Kommentar;

Komfyrer er skiftet av dagens eier i 2021, ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen.

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet fremstår med stevis høy slitasje, og det er registrert enkelte detaljer som fremstår som ufagmessig utført. Dette gjelder tilpasninger og sammenføyninger rundt servanten og ved benkeplateskjøten.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dårlig utførte detaljer gir økt risiko for at vann kan trenge inn i benkeplaten rundt servant og andre skjøter. Det anbefales å gå over og utbedre disse områdene, for eksempel ved å justere og silikonere åpne endeskjøter helhetlig. På sikt kan det være aktuelt å oppgradere eller bytte kjøkkenet for å få en løsning som holder dagens standard.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfilterventilator i kombinasjon med naturlig avtrekk via klaffventil gir begrenset luftutskifting, særlig ved intensiv matlaging. Dette kan føre til økt luktspredning og fettavsetninger på overflater, samt generelt redusert inneklime. Det anbefales derfor regelmessig rengjøring av overflater og filter, og eventuelt vurdering av mekanisk avtrekksløsning for bedre ventilasjon.

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



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Inntak fordeling og stoppekran. Det er besiktiget i rørskapet på badet.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Gjelder i kjøkkenbenken. Tettemuffer skal etableres slik at lekkasjevann ledes tilbake til rørskapet og videre til rom med sluk e.l

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør etableres tettemuffer på rørene i kjøkkenskapet slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet og til rom med sluk, slik hensikten med systemet er. Om det oppstår en lekkasje i dette systemet, er det en sjanse for at lekkasjen ikke blir oppdaget tidlig og forårsaker unødvendig skade.



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Sentralavtrekk med avtrekksventil på badet. Tilluft via ventiler i vinduer og klaffventil på yttervegg på kjøkkenet

## 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 bygnings sakkyndig 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

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i oppgangen utenfor leiligheten. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper.

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

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Utfyllende svar til spørsmål 1(Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);

Ja. Se dok om tilsyn.

-Borettslaget satte inn ny kurs til uteplass ved rehabilitering av fasade i 2013/2014. Dette antar jeg borettslaget har dokumentert.

-Det ble satt opp flere stikk da jeg tok over i 2013. Arbeidet utført av min far, som nå er pensjonert elektriker. Han var da i jobb og var lisensiert.

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

Nei

### Inntak og sikringsskap

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

Ja Det elektriske anlegget er nylig kontrollert (2025) uten registrerte avvik, noe som tilsier at anlegget i hovedsak fungerer som forutsatt. Det foreligger likevel ikke full dokumentasjon i form av samsvarserklæringer for utført arbeid, og det er registrert en utførelsesfeil ved at jordingsleder ikke er tilkoblet slukristen. Dette gir en viss usikkerhet knyttet til utførelse og elsikkerhet.

Det anbefales kontroll og utbedring av kvalifisert elektroinstallatør for å tilkoble jording korrekt og gjennomgå anlegget med hensyn til dokumentasjon. Dette vil gi en enkel avklaring på om forholdet er begrenset til det som er observert, og sørge for at anlegget er riktig utført.

### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

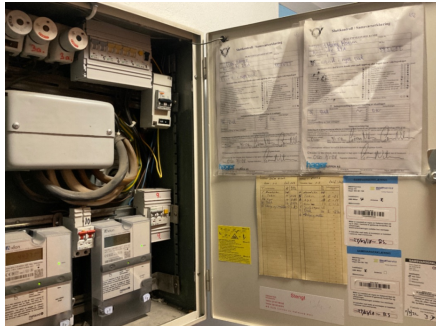
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskade. Jevnlige kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.



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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Radon;

Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;

Slukkeutstyr

Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;

Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødssituasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# 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.



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 bod
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	40			40	20
Kjeller		2		2	
<b>SUM</b>	<b>40</b>	<b>2</b>			<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>42</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, alkove, bad/wc, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

-Leiligheten er målt til 39,5 m<sup>2</sup>. I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 40 m<sup>2</sup>.

-Bodene som er målt og opplyst areal er fremvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på bruksrett, tinglysning eller lignende. Anbefales undersøkt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* -Det kan se ut som 1-romsene er tegnet med bod i gangen. Slike endringer er søknadspliktige. Det foreligger ingen informasjon om at det er utført en søknad om bruksendring. Anbefales undersøkt.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* -Utbedringer etter el-kontroll

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Lisa Tollefsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	95	46		0	27418.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Ammerudveien 29D

### Hjemmelshaver

Al Ammerudslettas Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
090/AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG	955362128	090	OBOS Eiendomsforvaltning. Kontakt:: 22 86 59 99/ oef@obos.no	Tollefsen Lisa

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
66	4 900	22 345 31.12.2025	195 902 22.04.2026

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Ammerudveien ligger i et attraktivt og veletablert borettslag i et rolig og populært område på Ammerud. Her bor du med umiddelbar nærhet til flotte rekreasjonsmuligheter, blant annet ved Vesletjern et yndet samlingspunkt med badeplass, sittebenker, ildsteder og natursti. Herfra fortsetter turløypene videre innover mot Alnsjøen og Breisjøen, og byr på varierte naturopplevelser året rundt. Lillomarka ligger i kort gangavstand og tilbyr et stort nettverk av tur- og skiløyper for alle sesonger. Området byr også på flere populære badevann, som idylliske Steinbruvann og barnevennlige Badedammen. I nærområdet finner du også Lillomarka Arena en moderne treningsarena med asfaltert rulleskitasé om sommeren og lysløype og skiskytteranlegg om vinteren. Arenaen er dessuten vertskap for musikkfestivalen Granittrøck. Det finnes også fine tur- og sykkelstier langs Alnaelva, som strekker seg helt ned mot Furuset. Kollektivtilbudet i området er svært godt. Busstoppet Ammerudlunden ligger ca. 2 minutters gange fra boligen, med hyppige avganger på linje 62 mot Grorud. Ammerud T-banestasjon ligger 3 4 minutters gange unna, og herfra tar både linje 4 og 5 deg raskt mot sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

Omfattes av kommuneplan for Oslo

### Om tomten

Felles eiet tomt. Tomten er opparbeidet og beplantet med gressplener, prydbusker, lekeplasser, sittegrupper med grillplass, asfalterte internveier, m.m.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringen	27.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Meglerbrev	22.04.2026		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	05.08.1958		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	05.01.1961	Nybygg	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	04.02.2005	Endring/repasasjon av byggt tekniske installasjoner(bad)	Ikke gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	26.05.2014	Fasadeendring	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	13.12.2024	Vesentlig endring/repasasjon	Gjennomgått	2	Nei
Melding om avsluttet tilsynssak	13.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	07.01.2008	Bad (funnet i plastlommen i sikringsskapet)	Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

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 fuktinnhold 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.