

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Skiveien 238, 1415 OPPEGÅRD

 NORDRE FOLLO kommune

 gnr. 244, bnr. 410, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 20000-1845

Eiendomsverdi ref nr: SZ2236

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, byggteknisk 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 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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1946 og er med det ca 80 år gammelt. Bygget konstruksjonsmessig er i all hovedsak opprinnelig stand og har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra opprinnelige byggeår. Dagens eier har i botiden 2023- idag utført oppgraderinger og vedlikehold. Det er blant annet lagt gulv på ett rom, malt overflater, pusset opp kjøkken, lagt gulvfliser på badet og oppgradert deler av det elektriske anlegget. Leiligheten med innvendige overflater, bad og kjøkken, fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder. Enkelte avvik som kan kreve ettersyn på kort og mellomlang sikt er likevel avdekket og det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Kommentar;

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkong i betong med rekkverk i stål/plater/glass. Adkomst fra stuen. Trefliser på gulvflater. Det er overløp fra balkongen til avløpsrør.

Bygningsdeler som fasader, tak, drenering, felles vann og avløpsledninger, bærende konstruksjoner og lignende er ikke vurdert, da det er opplyst fra eier at dette er sameiets ansvar.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte/tapetserte flater. Innvendige tak har himlingsplater.

Kommentar;

Dagens eier har lagt nytt gulv på soverommet ved stuen og malt alle flater i botiden.

Boligen har etasjeskille i trevirke.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og gangen. Det ble kontrollert i retning yttervegger og på totalt 20 punkter i leiligheten. Største avvik mellom laveste og høyeste punkt er ca 40 mm.

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Innvendig har leiligheten 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 malt panel i himlingen.

Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri.

Veggmontert toalett. Dusjnise med forheng. Fuktstyrt avtrekksvifte i himlingen.

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

Oppgradert i regi av tidligere eier i 2006, ifølge tidligere salgsannonse. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Dagens eier har lagt gulvfliser og skiftet blandebatteri på servanten, samt dusjbatteriet.

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Kommentar;

Dagens eier har lagt nye fliser på gulvet på badet etter "flis på flis" prinsippet.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong og boring er følgelig umulig.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegg og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen (feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen (sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålservant med ettgreps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i nise bak badet i gangen. I nisen er det oppsamlingsmulighet for vann og waterguard etablert på stoppekraner.

Beskrivelse av eiendommen

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.

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

Kommentar / tilleggsopplysning:

Boligen er fra 1946 og har naturlig ventilasjon, noe som er tidstypisk for oppføringstidspunktet. Løsningen vurderes i utgangspunktet å være funksjonell og gis TG1. Det er likevel registrert kondens på enkelte vinduer. Dette kan skyldes høy luftfuktighet i kombinasjon med begrenset luftutskifting og redusert luftsirkulasjon, som er vanlig i boliger med naturlig ventilasjon. For å redusere kondensproblematikk anbefales jevnlig lufting, samt å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning i boligen.

Luft/luft varmepumpe.

Kommentar;

Service utført i 2026, ifølge eier.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i hallen utenfor leiligheten. Jordfeilbrytere på alle kurser og verspenningsvern. 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 boligen 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;

Balkonger/terrasser;

Avvik i åpninger på rekkverk.

Avvik i rekkverkshøyder.

Om det er rekkverk på bygninsdelen.

Radon;

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

Brannsikkerhet;

Slukkeutstyr

Varslingsutsyr(røykvarslere)

Rømningsveier;

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

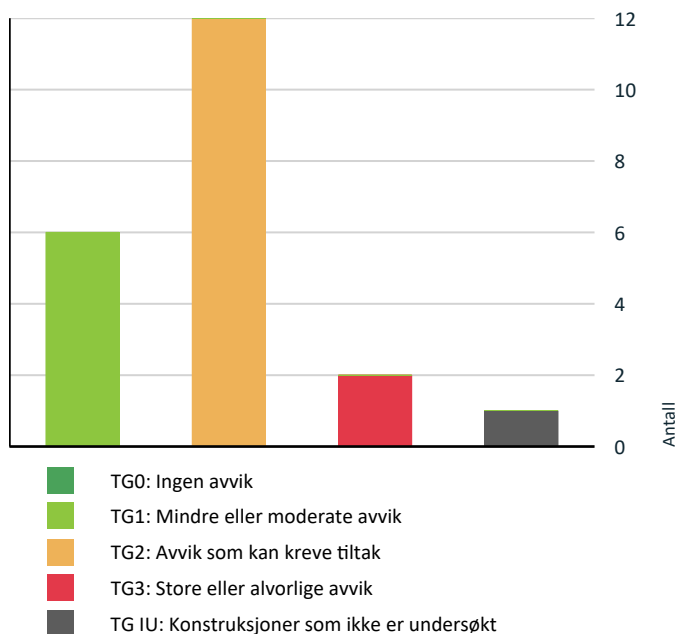
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

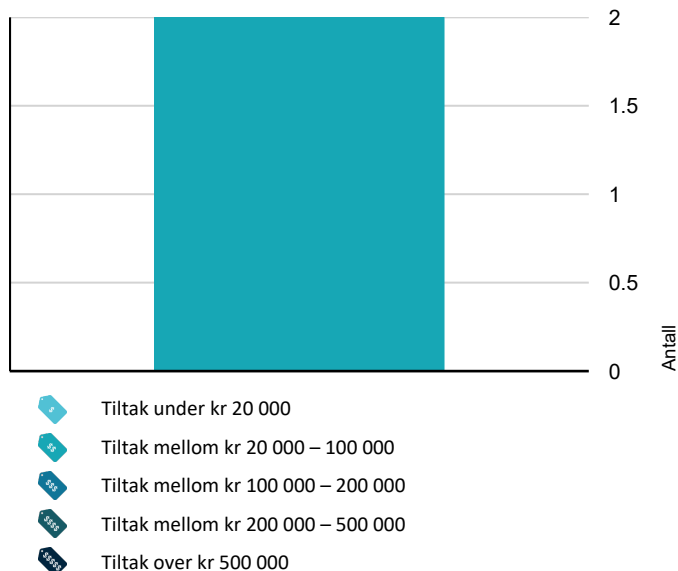
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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) 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.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbejdes, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [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 ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1946

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Kommentar;

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Årstall: 1992

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Punkt 1;

Synlig kondens i randen av glassene med følgeskader som oppsprekking i maling og slitasje. Dette oppstår gjerne som konsekvens av langvarig eller hyppig kondens i leiligheten. Kondens på vindusruter skyldes stort sett mangel på sirkulasjon av luft og oppvarming. Gjerne i kombinasjon.

Punkt 2;

Naturlig konsekvens av langvarig kondens(innvendig), alder og manglende vedlikehold utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1;

Kondens og følgeskader på vinduer kan med relativt enkle grep utbedres, men vil komme tilbake dersom ikke ventileringen er tilstrekkelig og kondenseringen fortsetter. God sirkulasjon av luft, kombinert med oppvarming vil bedre kondensproblematikken.

Punkt 2;

Det er ikke vurdert å være behov for utskifting av vinduene per i dag, men det må påregnes jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for utskifting. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig overflatebehandling, kontroll og eventuell stramming av beslag og vridere, samt smøring og justering av mekaniske deler.

Vedlikehold anbefales på samtlige av boligens vinduer. Det bemerkes at vinduene, som er fra 1992, har lavere isolasjonsverdi og energistandard enn det som gjelder for nye vinduer etter dagens krav.

TG 2 Entredør

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren henger noe og subber/tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket, må døren justeres. Når dører henger er det fare for at det blir utett mellom dørblad og karmen. Dette kan igjen føre til at det blir luftlyd (lytt) eller kald trekk kan oppstå.

TG 2 Balkongdør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;

Beslaget ved terskelen er mangelfullt montert, noe som gjør konstruksjonen noe ekstra sårbar for eksponering av fukt.

Punkt 2;

Naturlig konsekvens av alder og manglende vedlikehold.

Punkt 3;

Dørvrideren er skadet/ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Punkt 1;

Beslag bør monteres korrekt for å sikre overgangen og skjerme mot utvendige påkjenninger. Manglende beslag ved terskler gjør overgangen mellom dør og konstruksjon mer utsatt for værpåkjenning. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på underliggende materialer, med risiko for oppfukting av treverk, redusert levetid på konstruksjonen, og i verste fall utvikling av råte dersom forholdet får utvikle seg.

Punkt 2;

Det er ikke vurdert å være behov for skifte av balkongdøren, men det må, som med vinduene, påregnes vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte av balkongdørene. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere og smøring av mekaniske deler. Dette anbefales på alle boligens dører

Punkt 3;

En skadet dørvrider gjør det vanskeligere å åpne og lukke balkongdøren som normalt. Dersom døren ikke lar seg lukke skikkelig, kan det trekke og gi varmetap. I enkelte tilfeller kan funksjonssvikt også gjøre døren mindre egnet som rømningsvei. Det anbefales å reparere eller bytte dørvrider slik at døren fungerer som den skal.



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balkong i betong med rekkverk i stål/plater/glass. Adkomst fra stuen. Trefliser på gulvflater. Det er overløp fra balkongen til avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avskalling av puss og maling på konstruksjonen som er av betong. Dette vurderes å være forårsaket av skader i pussen, som igjen har ført til avskalling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Malings og pussavskalling svekker overflatebeskyttelsen og gir økt risiko for videre nedbrytning ved fukt og frostpåvirkning. Tiltaket vil normalt være å utbedre overflatebehandling puss og maling beregnet for fuktutsatte betongkonstruksjoner.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningsdeler som fasader, tak, drenering, felles vann og avløpsledninger, bærende konstruksjoner og lignende er ikke vurdert, da det er opplyst fra eier at dette er sameiets ansvar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller tilsvarende dokumentasjon for fellesdeler i bygget. Dette medfører økt usikkerhet om tilstanden og vedlikeholdsbehovet for disse delene. Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov og økte kostnader for sameiet/sameiere.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte/tapetserte flater. Innvendige tak har himlingsplater.

Kommentar;

Dagens eier har lagt nytt gulv på soverommet ved stuen og malt alle flater i botiden.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trevirke.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og gangen. Det ble kontrollert i retning yttervegger og på totalt 20 punkter i leiligheten. Største avvik mellom laveste og høyeste punkt er ca 40 mm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Tilstandsrapport

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.

Forbehold til kostnadsestimat:

Det oppgitte kostnadsestimatet (kr 20 000–100 000) er et veiledende anslag som forutsetter lokal oppretting av gulvoverflater, herunder riving av eksisterende overflatelag og etablering av nytt undergulv/avretting. Estimaten tar utgangspunkt i en begrenset, overflatebasert løsning uten inngrep i bjelkelag eller øvrige bærende konstruksjoner.

Bygningen er oppført i 1946, og det er registrert skjevheter i etasjeskillet på over ca. 30 mm gjennom rommet. I eldre konstruksjoner kan slike skjevheter være konstruktivt betinget, og det kan ikke utelukkes at tilfredsstillende oppretting krever inngrep i bjelkelag, forsterkning eller ombygging av konstruksjonen. Slike arbeider er ikke inkludert i kostnadsestimatet og vil medføre vesentlig høyere kostnader enn det oppgitte intervallet.

Etter riving og åpning av konstruksjonen kan det avdekkes ytterligere forhold som påvirker omfang og kostnadsnivå. Kostnadsestimatet er derfor ikke å anse som et pristilbud, men som en begrenset og orienterende vurdering basert på synlige forhold ved befarung.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;

Alle pipevanger er ikke synlige i leiligheten på grunn av felt med brystningspanel på soverommet.

Punkt 2;

Eldre teglpiper er mer utsatt for sprekkdannelser, lekkasje av røykgass eller nedbrytning av fuger over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Tilstandsrapport

Punkt 1;

Delvis innkledning gjør at pipens overflater ikke kan kontrolleres fullt ut. Eventuelle sprekker, utettheter eller andre skader kan dermed være skjult og vanskelig å oppdage. Dette gir en viss usikkerhet knyttet til pipens tilstand. For å sikre tilfredsstillende kontroll anbefales det å fjerne innkledningen helt. Om pipen rehabiliteres med innvendig pipeløp eller lignende, er det ikke vurdert å være behov for å gjøre alle 4 sider av pipen tilgjengelige.

Punkt 2;

Det er likevel viktig å være oppmerksom på at teglpiper fra denne perioden er utsatt for aldring og slitasje, og skader kan oppstå uten forvarsel. Det anbefales fortsatt jevnlig tilsyn og ny vurdering ved endret bruk, trekkproblemer eller før eventuell installasjon av ny ildsted. Tidspunkt for rehabilitering vurderes å nærme seg ut fra alder alene.

Forbehold til kostnadsestimat:

Det oppgitte kostnadsestimatet (kr 20 000–100 000) er et grovt anslag basert på visuelle observasjoner og typiske kostnader ved utbedring eller oppgradering av eldre pipe. Etter nærmere kontroll av feiervesen eller fagkyndig kan det avdekkes forhold som medfører behov for mer omfattende tiltak enn det som er lagt til grunn i estimatet. Estimaten må derfor betraktes som veiledende og dekker ikke nødvendigvis alle kostnader knyttet til å bringe anlegget i samsvar med dagens regelverk og sikkerhetskrav. Det vurderes at kostnadene i dette tilfellet trolig vil ligge i øvre sjikt av det angitte intervallet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

Kommentar:

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

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt panel i himlingen.

Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnise med forheng. Fuktstyrt avtrekksvifte i himlingen.

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

Oppgradert i regi av tidligere eier i 2006, ifølge tidligere salgsannonse. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Dagens eier har lagt gulvfliser og skiftet blandebatteri på servanten, samt dusjbatteriet.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert hull i hardfuger mellom veggfliser enkelte steder i rommet, stammer fra tidligere oppheng eller innfestinger av utstyr. Hullene medfører at overflaten lokalt ikke er tett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike hull i våtrom kan gi mulighet for fuktinntrengning bak flisoverflaten ved vannsøl og rengjøring. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning på underliggende konstruksjon. Det anbefales å tette hullene med egnet våtromssilikon for å gjenopprette en tett og sammenhengende overflate.



2.ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Kommentar;

Dagens eier har lagt nye fliser på gulvet på badet etter "flis på flis" prinsippet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;

Fordi jeg ikke vet hvor membranen er avsluttet ved døren/terskelen, må jeg ta utgangspunkt i det jeg ser, som er ferdig gulv ved døren. 15 mm fall fra flislagt gulv ved døren til topp slukrist er under anbefalingen om 25 mm og automatisk et avvik.

Punkt 2;

Det er registrert ujevn utførelse på fliser og fuger, samt stedvis slurvete eller ujevnt påført silikon i overganger og hjørner. Arbeidene fremstår ikke fagmessig utført etter god håndverkspraksis, og utførelsen gir et estetisk inntrykk som avviker fra forventet standard.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1;

Fall som ikke oppfyller krav for en våt-/dusjsone kan føre til at vann blir stående eller dreneres langsomt, og ved hyppig bruk kan det føre til vannbelastning utenfor dusjområdet. Det anbefales å følge med på hvordan vannet oppfører seg i bruk. Tiltak vurderes først dersom det oppstår problemer med avrenning eller symptomer på fuktskader. Ombygging anbefales normalt kun i forbindelse med full rehabilitering av våtrommet.

Punkt 2;

Slike overflatefeil er i seg selv ikke nødvendigvis kritiske, men de gir grunn til å være oppmerksom på at tilsvarende ufagmessighet kan forekomme i underliggende lag. Oppbyggingen av et våtrom stiller strenge krav til fall, tettesjikt, gjennomføringer og overgangsløsninger, og dersom arbeidet er utført uten fagkompetanse, øker risikoen for at det også kan foreligge svakheter som ikke er synlige ved befaring. Dette kan i ytterste konsekvens gi fuktgjennomtrengning og skader i konstruksjonen over tid.

2.ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Punkt 1;

Manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt ved sluk, samt skjult løsning uten mulighet for visuell vurdering. Det er plastsluk men det er usikkert hvordan membranene er sikret mot klemringen i sluket. Membran er ikke synlig ved befaring, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelsen. Skjulte bygningsdeler uten dokumentert oppbygning vurderes med TG2, selv om det ikke foreligger symptomer.

Punkt 2;

Membranens tilstand og utførelse kan ikke bekreftes visuelt eller dokumenteres med tilgjengelig informasjon. Membrantype er derfor ukjent, men vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid uansett type. Basert på alder (ca. 20 år), vil smøremembran normalt ha overskredet anbefalt midtpunkt for forventet levetid (15 år), mens banemembran også nærmer seg slutten av sin forventede levetid (typisk ca. 20 år).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Punkt 1;

Manglende dokumentasjon og skjult utførelse gir usikkerhet rundt hvordan tettesjikt er etablert. Risiko for lekkasjer og fuktskader kan ikke utelukkes, men det er ikke registrert symptomer på skade ved befaring. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør brukeren være kjent med risikoen knyttet til skjult løsning. Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige ut fra observasjoner gjort ved befaring. Det anbefales at sluk renses jevnlig slik at man unngår opphopning av vann i sluket. En slik opphopning øker belastning på membran og overgang og faren for en eventuell lekkasje øker betraktelig.

Punkt 2;

Når både membran og sluk nærmer seg eller har passert forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer – særlig siden det ikke kan dokumenteres fagmessig utførelse. Selv om det ikke er registrert synlige lekkasjesymptomer per i dag, anbefales hyppig oppfølging av våtrommet i årene som kommer. Eventuelle tegn til uønsket fukt eller lukt bør følges opp umiddelbart. Ved fremtidig oppussing bør det legges til grunn at full rehabilitering med ny membran og nytt sluk er nødvendig for å møte dagens krav til tetthet i våtsoner.



2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsrapport

Punkt 1;

Løsninger med innebygde sisterner skal ha en utforming som gjør eventuelle lekkasjer synlige for bruker, f.eks. gjennom drenering til gulv som enklere synliggjør eventuell lekkasje. I dette tilfellet er det ikke observert åpninger eller tiltak som vil gjøre en eventuell lekkasje synlig.

Punkt 2;

Typiske svelleskader på innredningen sider mot gulvet. Oppstår som følge av fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Punkt 1;

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.

Punkt 2;

For å lukke avviket, må innredningen skiftes. Slike skader har lav konsekvensgrad og behovet for utskifting av underskapet vurderes av ny eier

2.ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er fuktstyrt mekanisk avtrekk i himlingen over dusjen.

Forbehold / begrensning ved undersøkelsen:

Badet er utstyrt med fuktstyrt avtrekk. Denne typen avtrekk aktiveres først ved økt fuktbelastning, og funksjonen lot seg derfor ikke teste ved bruk av papir eller røykappulle under befaringen uten å tilføre fukt (f.eks. ved bruk av dusj over tid). Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll, og det er ikke verifisert at avtrekket fungerer som forutsatt. Funksjon bør kontrolleres nærmere ved bruk eller av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For at et avtrekk skal fungere optimalt, er det også behov for tilluft til rommet. Dette løses som oftest med flat terskel, slik at det blir en spalte mellom terskelen og dørbladet. Det kan også løses med en rist som slisses inn i dørbladet. Rommet har ikke en slik løsning, og med lukket dør vil luftsirkulasjonen være begrenset.

Ved manglende tilluft fungerer avtrekket dårligere, og fuktigheten i rommet vil kunne opprettholdes lenger, noe som over tid kan føre til kondens og økt risiko for fuktskader.

2.ETASJE > BAD/WC

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong og boring er følgelig umulig.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegget og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen (feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen (sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålservant med ettgreps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er komfyrvakt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredningen fremstår skjevt montert (målt avvik ca. 20 mm). Dette vurderes å skyldes skjevheter i underlaget (gulv/vegger) som ikke er tilstrekkelig hensyntatt ved montering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevheten kan gjøre at skap og skuffer ikke fungerer helt som de skal, og kan gi noe økt slitasje over tid. Forholdet er også tydelig visuelt. Det anbefales å justere innredningen der dette er mulig. Dersom skjevheten skyldes underlaget, må dette eventuelt rettes opp for å få et tilfredsstillende resultat.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i nisje bak badet i gangen. I nisjen er det oppsamlingsmulighet for vann og waterguard etablert på stoppekraner.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Punkt 1;

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

Punkt 2;

Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsrapport

Punkt 1;

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.

Punkt 2;

Ved eventuelt utbedringer, skifte eller annet vedlikeholdsarbeid på røranlegget, vil det bli unødvendig mye jobbe med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann.



! 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.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

Kommentar / tilleggsopplysning:

Boligen er fra 1946 og har naturlig ventilasjon, noe som er tidstypisk for oppføringstidspunktet. Løsningen vurderes i utgangspunktet å være funksjonell og gis TG1. Det er likevel registrert kondens på enkelte vinduer. Dette kan skyldes høy luftfuktighet i kombinasjon med begrenset luftutskifting og redusert luftsirkulasjon, som er vanlig i boliger med naturlig ventilasjon. For å redusere kondensproblematikk anbefales jevnlig lufting, samt å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning i boligen.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe.

Kommentar;

Service utført i 2026, ifølge eier.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 forenklete 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 hallen utenfor leiligheten. Jordfeilbrytere på alle kurser og verspenningsvern. 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 boligen 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)?

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.

ukjent

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

Ja Såvidt meg bekjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

- nye sikringer, sikringsskap, oppgradert anlegget, el opplegg kjøkken, nye stikkontakter og nye lamper av Willy Olsen Installasjon AS

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget i boligen fremstår som delvis fra byggeår og delvis oppgradert i ettertid. Eier har kun bodd i boligen siden 2023 og har samsvarserklæring for egne tiltak, men det foreligger ikke dokumentasjon for eventuelle arbeider fra tidligere eiere. Arbeider som eventuelt ble utført før 1.1.1999 krevde ikke samsvarserklæring.

Det er ikke registrert synlige feil ved befarings, men det er aldri gjennomført tilsyn og deler av anlegget er nå over 30 år gammelt. DSB uttalte i 2008 at elektriske anlegg normalt ikke kan forventes å ha en levetid utover 30 år, og at det er sannsynlig at slike anlegg bør gjennomgå med tanke på oppgraderinger og utskifting.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid. Anbefalingen om kontroll gis som følge av deler av anleggets alder, manglende dokumentasjon på deler av installasjonen og anbefalt kontroll i tråd med DSBs uttalelser.

Generell kommentar

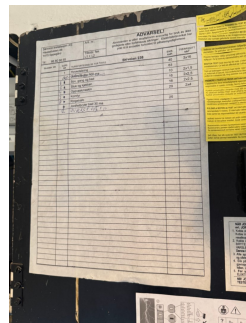
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

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. Jevnlig 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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. 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;

Balkonger/terrasser;

Avvik i åpninger på rekkverk.

Avvik i rekkverkshøyder.

Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Radon;

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

Brannsikkerhet;

Slukkeutstyr

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon;

Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat til lav radonforekomst. Radon er en naturlig forekommende gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Forhøyede nivåer over tid kan være uheldig for inneklima og helse. Det er ikke utført radonmåling i boligen, og nivået er derfor ukjent. For å avklare forholdet anbefales det at det gjennomføres radonmåling i fyringssesongen (vanligvis mellom oktober og april). Dersom målinger viser forhøyede verdier, finnes det normalt effektive tiltak for å redusere nivået.

Balkong/terrasse:

For å lukke avviket, må rekkverkshøyden justeres opp. Vurderes av ny eier. Skjønn er brukt til å vurdere rekkverket og da er det ikke vurdert å være noen fare for sikkerheten selv om rekkverket er lavere enn dagens krav.

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

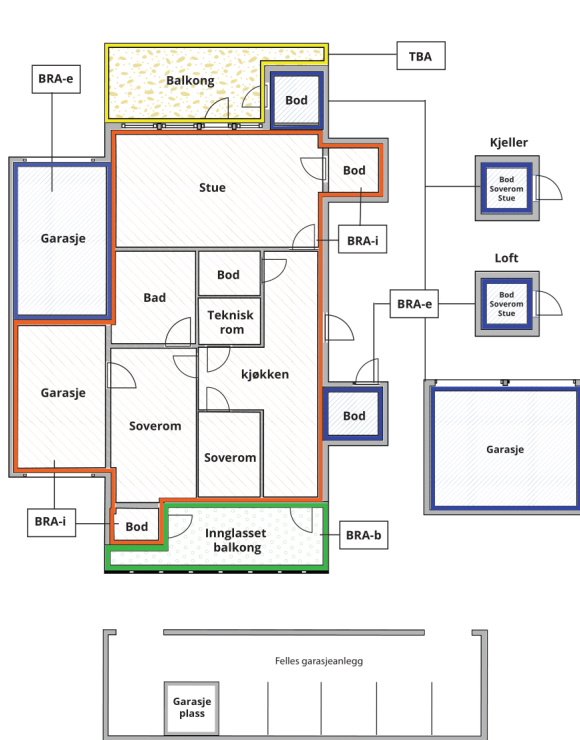
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	69			69	6
Kjeller		16		16	
SUM	69	16			6
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré/gang, bad/wc, kjøkken, spisestue, stue, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod (nummer 4), bod (nummer 4)	

Kommentar

-Leiligheten er målt til 68,5 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 69 m²
-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, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: -Kjøkken pusset opp
-Sikringsskapet er skiftet og diverse annet småelektrisk

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Neven Kuresevic	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	244	410		4		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skiveien 238

Hjemmelshaver

Kuresevic Neven

Boligselskap

Sameiet Sætrehus IV

Forretningsfører

Styreleder

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

I Oppegård (Nordre Follo kommune) finner du et rikt kultur og organisasjonsliv, med flere idrettslag som sørger for aktiviteter både vinter og sommer. Mulighetene er store, med flere idrettshaller og baner. Du kan kjøre slalåm i Ingierkollen, seile langs kommunens 8 km. lange strandlinje i Bunnefjorden eller spille golf på to 18-hulls golfbaner. Lysløypen som strekker seg langs kommunen er fantastisk året rundt, med skispor om vinteren og brede turstier for bruk om sommeren. For øvrig har kommunen flere flotte tur- og rekreasjonsområder. Boligen ligger en kort spasertur unna Tussetjern badeplass og vakre Tussestien som går rundt vannet. Kolbotn Torg er møteplassen som dekker de fleste behov. Kolbotn Torg omfatter et rikt butikkutvalg, gågater, kaféer og grønne lunger; alt som skal til for å gi deg en følelse av byliv. Kolben Kulturhus åpner opp for et rikt kulturliv, med kinosal, bibliotek og restaurant med utsikt over Kolbotnvannet. Man har også Tusenfryd fornøylespark i nærheten og Ski storsenter er bare noen få kilometer unna. Kommunen går for å ha trygge og barnevennlige bomiljøer, med mange grønne lunger spredt omkring i kommunen. Oppegård sin sentrale beliggenhet, gode infrastruktur og kommunikasjonsstilbud til Oslo, er også viktige faktorer til at så mange bosetter seg her. Enten du velger buss, bil eller tog, er det kun 20. minutter inn til hovedstaden.

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

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringen	10.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	20.06.1946	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått	10	Nei
Innflyttingstillatelse		Datert 1946/1948	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	10.09.1957		Gjennomgått	1	Nei
Megleropplysninger	13.03.2026		Gjennomgått	3	Nei
Dokumentasjon av det elektriske anlegget	26.02.2024	Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser(oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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