


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Ryghs vei 7A , 0786 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 33, bnr. 2219, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 22403-1105

Referansenummer: NU1517

Autorisert foretak: Tyder AS



Tyder

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.

Tyder AS

Tyder består av et team med erfarne og etablerte takstmenn som brenner for å levere kvalitet i alt vi gjør. Vi er opptatt av å levere gode rapporter som gir våre kunder klare, pålitelige svar. Med fokus på innovasjon, tydelighet og høy kvalitet, jobber vi kontinuerlig med å forbedre våre tjenester for å sikre den beste kundeopplevelsen. Se våre nettsider for mer informasjon. www.Tyder.no



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink that reads "Håvard Müller-Sørensen".

Håvard Müller-Sørensen

Uavhengig Takstingeniør

hms@tyder.no

948 11 540

Tyder

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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

Gjennomgående leilighet i 2. etasje med takterrasse. Boligen disponerer en ekstern bod og en skapbod i kjeller. Adkomst via felles trappeoppgang.

Leiligheten disponerer to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst fra felles gang. Opplegg for elbil lading.

Oppvarming:
Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner og peis. Varmekabler i begge bad, varmemefolie stue/kjøkken og entre/gang.

Følgende oppgraderinger er utført i den senere tid:

2020:

- Nytt tettesjikt og fliser i takterrasse, utført i regi av sameiet.
- Pusset opp begge bad med tilhørende røropplegg.

2021:

- Flyttet vegg mellom soverommene. Arbeid utført av Fix Interiør AS / Aral Montering AS.
- Ny peis. Arbeid utført av Fix Interiør AS / Aral Montering AS
- Malt overflater i stue. Arbeid utført av Fix Interiør AS / Aral Montering AS
- Malt overflater i gangen og soverommene. Arbeid utført av eier.
- Nye dører innvendig i leiligheten. Arbeid utført av Fix Interiør AS / Aral Montering AS
- Installert gulvvarme i stue og i gangen, ny kurs og sikring i skapet. Arbeid utført av Kampen Installasjon AS.
- Nye rullegardiner (automatisk) og plissegardiner. Arbeid utført av Kjells markiser.
- Installert spottskinner i stua. Arbeid utført av Kampen Installasjon AS.

2025:

- Malt vinduer utvendig og fasaden på balkongen. Arbeid utført av eier.
- Nytt undertak på balkongen. Arbeid utført av Blikkenslagermestrene Henry Hansen & Sønn AS.
- Malt panelerte fasader og vinduer ved fasaden utvendig. Arbeid utført av Blikkenslagermestrene Henry Hansen & Sønn AS.
- Rehabilitering av taket i hele sameiet. Arbeid utført av Blikkenslagermestrene Henry Hansen & Sønn AS.
- To nye solskjermer. Arbeid utført av Norsol.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur i betong.
Yttervegger i betong og trekonstruksjon, forblendet med teglstein og kledd med malt trepanel.
Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

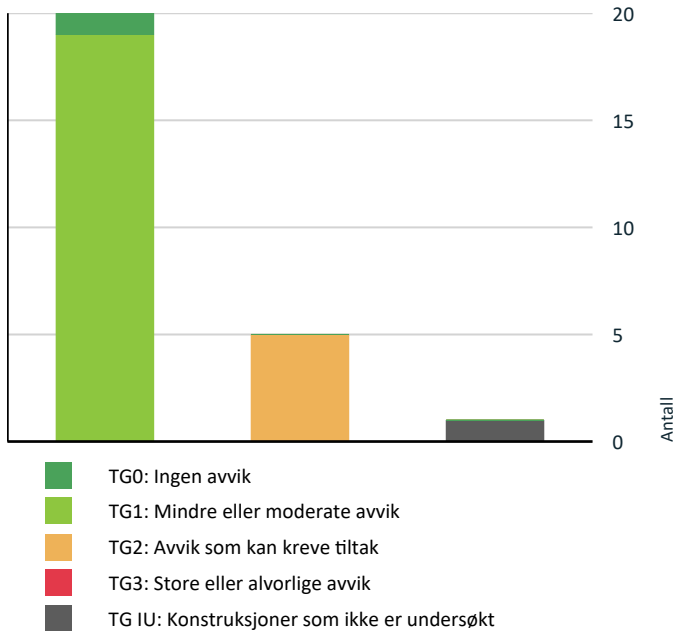
- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje > Bad I > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1983

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Velholdt leilighet med god standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Kommentar

Vinduer i to- og trelags isolerglass, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne

TG 2 Dører

Kommentar

Skyvedør til takterrasse med trelags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er antydninger til punktering i glasset til skyvedøren.

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

TG 1 Dører - 2

Kommentar

Entredør i brannklasse B30 med elektronisk dørlås.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Takterrasse med adkomst fra stue/kjøkken, ca 27 kvm. Fliser på dekket og rekkverk i metall med glassfelt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert bom (hulrom) under flisene ut mot rekkverket, samt. noe ufagmessig legging av flis rundt sluk.
En flis med en sprekk er registrert under befaring.

Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelse i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelse i flis og fuger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Svak limdekning til underlaget øker risikoen for sprekker i fliser og fuger. Flisene må ev. tas opp og relimes/fuges til underlaget.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Enstavs parkett på gulv.
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss på vegger og himlinger.
Himlingshøyde er ca. målt til 2,44 m i stue/kjøkken.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller i betong. Horisontalmåling er utført i stue/kjøkken, entre/gang og soverom.

TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Pusset og malt elementpipe med utvendig feieluke.
Takvifte er montert til pipeløpet med styringsbryter på vegg.
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue/kjøkken, ny fra 2021.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Dør med glassfelt og profilerte innvendige dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD I

Generell

Tilstandsrapport

Kommentar

Badet er ifølge eier pusset opp i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

ETASJE > BAD I

! TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Flislagte vegger og sparklet og malte plater i himling.

ETASJE > BAD I

! TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Fliser på betong.

ETASJE > BAD I

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Sluk i plast.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l



ETASJE > BAD I

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterner og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

ETASJE > BAD I

! TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Luftespalte under dør.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD I

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt grunnet tilstøtende vegger mot bad og fast kjøkkeninstallasjon.

ETASJE > BAD II

Generell

Kommentar

Badet er ifølge eier pusset opp i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

ETASJE > BAD II

Overflater vegger og himling

Kommentar

Flislagte vegger og sparklet og malte plater i himling.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

ETASJE > BAD II

Overflater Gulv

Kommentar

Flislagt gulv.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

ETASJE > BAD II

Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Sluk i plast.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l



ETASJE > BAD II

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget susterne.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

ETASJE > BAD II

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Luftespalte under dør.

ETASJE > BAD II

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking utført i soverom, ingen fuktighet utover normale verdier ble registrert under befaring.

Årstall: 2026

Kilde: Rekvirent



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i steinkompositt med underlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt montert.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kommentar

Kullfilterventilator.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

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

Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Ledningsnett for vann i rør-i-rør system.
Fordelerskap i bad med dreneringsrør til badet.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Avløpsrør i plast.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Mekanisk avtrekksanlegg til begge ventiler i bad.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2015. Montert i bad. Koblet i stikkontakt.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket kan medføre overbelastning på strømkursen, som kan gi varmegang i stikkontakten til berederen. Stikkontakten bør erstattes med fast strømtilkobling.

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 bygnings sakkyndig 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.

Kommentar

Sikringstavle med jordfeilautomater og skrusikringer i felles gang.

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Varmekabler i begge bad, varmemefolie i entre/gang og stue/kjøkken.

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.

2017 Ble oppgradert i perioden 2017-2021.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring fra 2017 vedrørende el opplegg til kjøkken.

Samsvarserklæring fra 2021 vedrørende ny spotskinne.

Samsvarserklæring fra 2020 vedrørende markise i takterrasse.

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp 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?

Nei

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

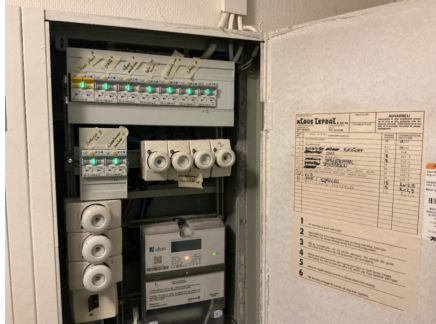
Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Skrusikringer er fra byggeåret, disse kan med fordel oppgraderes. Kursoversikt er av eldre dato og kan med fordel oppdateres.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for hele anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.



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

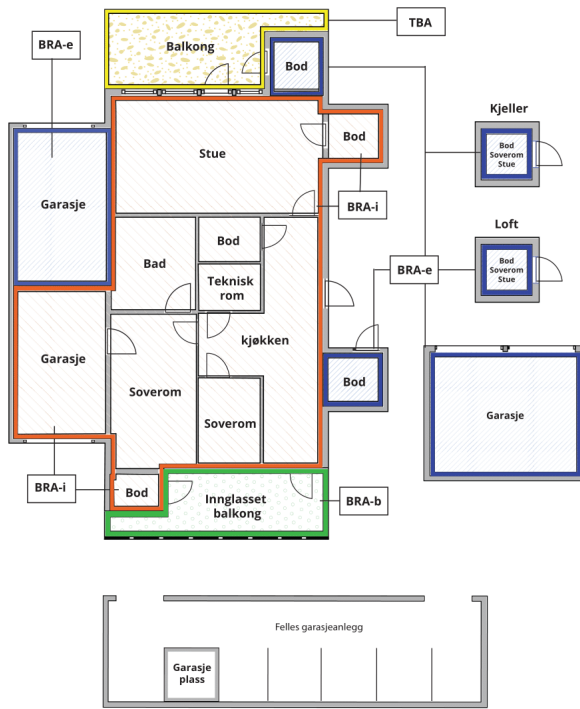
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		12		12	
Etasje	94			94	27
SUM	94	12			27
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod, ekstern skapbod	
Etasje	Bad i, bad ii, entré/gang, stue/kjøkken, tre soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2020:

- Nytt tettesjikt og fliser i takterrasse, utført i regi av sameiet.
- Pusset opp begge bad med tilhørende røropplegg.

2021:

- Flyttet vegg mellom soverommene. Arbeid utført av Fix Interiør AS / Aral Montering AS.
- Ny peis. Arbeid utført av Fix Interiør AS / Aral Montering AS
- Malt overflater i stue. Arbeid utført av Fix Interiør AS / Aral Montering AS
- Malt overflater i gangen og soverommene. Arbeid utført av eier.
- Nye dører innvendig i leiligheten. Arbeid utført av Fix Interiør AS / Aral Montering AS
- Installert gulvvarme i stue og i gangen, ny kurs og sikring i skapet. Arbeid utført av Kampen Installasjon AS.
- Nye rullegardiner (automatisk) og plissegardiner. Arbeid utført av Kjells markiser.
- Installert spottskinner i stua. Arbeid utført av Kampen Installasjon AS.

2025:

- Malt vinduer utvendig og fasaden på balkongen. Arbeid utført av eier.
- Nytt undertak på balkongen. Arbeid utført av Blikkenslagermestrene Henry Hansen & Sønn AS.
- Malt panelerte fasader og vinduer ved fasaden utvendig. Arbeid utført av Blikkenslagermestrene Henry Hansen & Sønn AS.
- Rehabilitering av taket i hele sameiet. Arbeid utført av Blikkenslagermestrene Henry Hansen & Sønn AS.
- To nye solskjermer. Arbeid utført av Norsol.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Håvard Müller-Sørenssen	Takstingeniør
	Suzanne Lerato Merkus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2219		26	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ryghs vei 7A

Hjemmelshaver

Zoethout Jasper, Merkus Suzanne Lerato

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	04.03.2026		Finnes ikke		Nei
Kommunalinformasjon	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	04.03.2026		Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	
2	09.03.2026	

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 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.