

Tilstandsrapport

📍 Ammerudveien 25, 0958 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 93, bnr. 20

Andelsnummer 20

Areal (BRA): Andelsleilighet 72 m²



Befaringsdato: 12.01.2024

Rapportdato: 20.01.2024

Oppdragsnr.: 13372-3679

Referansenummer: WJ1073

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Kim Edvard Johansen

Uavhengig Takstingeniør

kej@norsktaksering.no

977 88 440



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i boligblokk oppført i 2023. Gjeldende forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 4.etg og består av entré, bod, bad/wc, 2 soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til balkong på ca. 6,3 m². Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,62 m.

Leiligheten har god standard. Boligens bygningsdeler har i stor grad fått tilstandsgrad TG 0. Tilstandsgrad TG 0 gis når det ikke er påvist avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

Andelsleilighet - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk over 8 etasjer og kjeller oppført i 2023. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Drenering antas utført iht. praksis for byggeår. Etasjeskillere i betongelementer. Bærende konstruksjoner i betong og stål, samt utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er forblendet med teglstein og kledd med trepanel. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takpapp/asfaltmembran. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper/repos i betong og flislagt gangareal, til utvendig åpen svalgang med betongdekke samt rekkverk i aluminium/stål med plater og glassfelt. Bygningen har personheis. Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass datert 2022. Sort glatt entredør, brann- og lydklassifisert (Ei30/Rw40db). Døren åpnes og låses med chip. Sort glatt ytterdør, brann- og lydklassifisert (Ei30/Rw40db) fra det ene soverommet ut til svalgang (nødutgang). Malt balkongskyvedør i tre med 3-lags isolerglass datert 2022. Utgang fra stue/kjøkken til balkong på ca. 6,3 m². Balkongdekke i betong belagt med terrassebord i impregnert treverk. Rekkverk i aluminium/stål med plater og glassfelt. Det er montert utebelysning og dobbelt stikk -/strømuttak.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 1-stav eikeparkett i entré, bod, begge soverom og i stue/kjøkken. Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater og malt puss/betong). Himling: Nedsenket himling med malte plater i entré og i bod. Malte betongelementer i begge soverom og i stue/kjøkken. Hvite glatte innvendige dører i tre. Malte karmen og malte glatte dørerikter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc er fra 2023. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, vegger kledd med fliser og himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sistene. Servantinnredning med grå glatte fronter, servantskap, heldekkende laminert benkeplate, nedfeldt porselenservant, ettgrepsservantarmatur, speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare rette glassdører, termostattyrt dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin under benkeplate.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH kjøkkeninnredning fra 2023 med grå glatte laminerte fronter og grå laminerte benkeplater. Takhøy/oppforet innredning. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgrepsservantskaparmatur. Malte flater over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Det medfølger ikke integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp). Kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonssystem. Det er waterguard (lekkasjevarsler) med magnetventil til kaldt- og varmtvannstilførsel. Det er montert komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Vannbåren oppvarming med radiatorer i begge soverom og i stue/kjøkken, samt gulvvarme på bad/wc. Vannrør av plast type rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Vannfordelerskapet er avsatt i vegg over toalett på bad/wc. Hoved-/stoppekran lokalisert i fordelerskap. Innvendige avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrekk er trolig av soil -/støpejern. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Ventilasjonsaggregat lokalisert i innvendig bod. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra bod, kjøkken og våtrom. Downlightsbelysning i entré og på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Tv- og bredbånd tilknytning. 400V V TN-S systemspenning. Skjult og jordet el-anlegg fra byggeår (2023). Sikringsskapet er lokalisert i innvendig bod: 40 A hovedsikring, overspenningsvern og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er lokalisert i felles tavle/skap i fellesareal. Leiligheten har sprinkleranlegg og røykdetektor. Felles brannvarslingsanlegg.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Andelsleilighet

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
4.Etasje	67	0	0	67
Kjeller	0	5	0	5
Sum	67	5	0	
Sum BRA	72			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

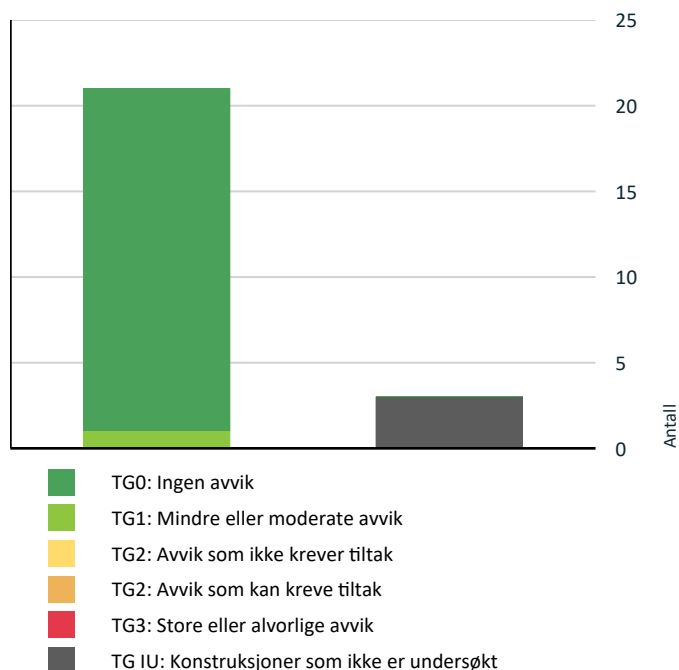
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- 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.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår

2023

Kommentar

Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Nybygg 2023

UTVENDIG

Vinduer

Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass datert 2022. Malte karmen og malt glatt listverk.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Sort glatt entredør, brann- og lydklassifisert (Ei30/Rw40db). Døren åpnes og låses med chip. Sort glatt ytterdør, brann- og lydklassifisert (Ei30/Rw40db) fra det ene soverommet ut til svalgang (nødutgang). Malt balkongskyvedør i tre med 3-lags isolerglass datert 2022. Malte karmen og malte glatte dørgerikter.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på ca. 6,3 m². Balkongdekke i betong belagt med terrassebord i impregneret treverk. Rekkverk i aluminium/stål med plater og glassfelt. Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,02 m. Det er montert utebelysning og dobbelt stikk-/strømuttak.

Andre utvendige forhold

Boligblokk over 8 etasjer og kjeller oppført i 2023. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Drenering antas utført iht. praksis for byggeår. Etasjeskillere i betongelementer. Bærende konstruksjoner i betong og stål, samt utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er forblendet med teglstein og kledd med trepanel. Flat takkonstruksjon antatt teknet med takpapp/asfaltmembran. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper/repos i betong og flislagt gangareal, til utvendig åpen svalgang med betongdekke samt rekkverk i aluminium/stål med plater og glassfelt. Bygningen har personheis.

INNENDIG

Tilstandsrapport

! TG 0 Overflater

Gulv: 1-stav eikeparkett i entré, bod, begge soverom og i stue/kjøkken. Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater og malt puss/betong). Himling: Nedsenket himling med malte plater i entré og i bod. Malte betongelementer i begge soverom og i stue/kjøkken.

! TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter.

! TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

! TG 0 Innvendige dører

Hvite glatte innvendige dører i tre. Malte karmen og malte glatte dørerikter. Normal funksjonalitet.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc er fra 2023 og levert av utbygger. Dokumentasjon og produktbeskrivelser finnes i FDV/boligperm.

4.ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser og himling med malte plater og downlights.

4.ETASJE > BAD/WC

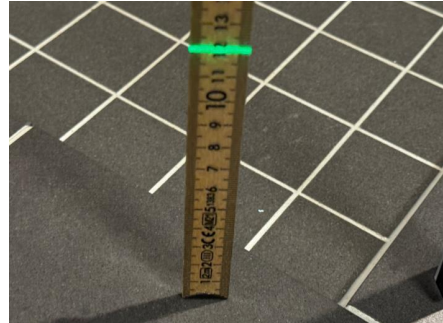
! TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det ble målt ca. 62 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Nedfliset dusjsone. Ca. 30 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone.

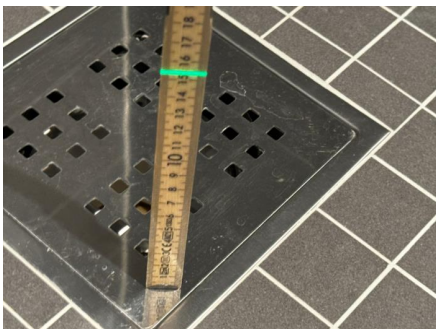
Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 90 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 120 mm overkant gulv ved dusjsone

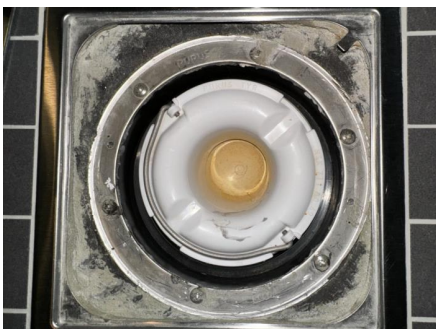


Fallforhold ca. 152 mm topp slukrist i dusjsone

4.ETASJE > BAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett. Smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

4.ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sistene. Servantinnredning med grå glatte fronter, servantskap, heldekkende laminert benkeplate, nedfeldt porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare rette glassdører, termostatstyrt dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin under benkeplate. Vannfordelerskap avsatt i vegg over toalett. Skjulte vannrør rør-i-rør og avløpsrør i pvc/plast. Normal funksjonalitet.

Tilstandsrapport

4.ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Balansert ventilasjon (avtrekksventil i himling). Tilluft via luftespalte under dør. Merknad: Luftespalte under dør kan med fordel lages større (ca. 1-1,5 cm).

4.ETASJE > BAD/WC

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommets våtsone og dusjsone vender mot yttervegger og kjøkken, fysisk hindring. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner/symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med grå glatte laminerte fronter og grå laminerte benkeplater. Takhøy/oppforet innredning. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående kjøle-/frysenskap. Det medfølger ikke integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp). Kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonssystem. Vannrør i plast type rør-i-rør og avløpsrør i pvcplast. Det er waterguard (lekkasjevarsler) med magnetventil til kaldt- og varmtvannstilførsel. Det er montert komfyrvakt.

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av plast type rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Vannfordelerskapet er avsatt i vegg over toalett på bad/wc. Hoved-/stoppekran lokalisert i fordelerskap. Fordelerskapet har overløp til badegulv. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Tilstandsrapport



Kurs	Kursvann	Kurs	Kursvann
1. Etasje	1/4	1. Etasje	1/4
2. Etasje	1/5	2. Etasje	1/5
3. Etasje	1/6	3. Etasje	1/6
4. Etasje	1/7	4. Etasje	1/7
5. Etasje	1/8	5. Etasje	1/8
6. Etasje	1/9	6. Etasje	1/9
7. Etasje	1/10	7. Etasje	1/10
8. Etasje	1/11	8. Etasje	1/11
9. Etasje	1/12	9. Etasje	1/12
10. Etasje	1/13	10. Etasje	1/13

Kursoversikt tappevann



Vannfordelerskap rør-i-rør system

Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrekk er trolig av soil-/støpejern. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Ventilasjonsaggregat lokalisert i innvendig bod. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra bod, kjøkken og våtrom. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Det anbefales periodisk ettersyn med utskiftning av eventuelle filter og rengjøring av leilighetens kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Akonto fjernvarme er inkludert i felleskostnader. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Borettslagets ansvarsområde.

Andre installasjoner

Downlightsbelysning i entré og på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Tv- og bredbånd tilknytning. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Vannbåren varme

Vannbåren oppvarming med radiatorer i begge soverom og i stue/kjøkken, samt gulvvarme på bad/wc. Akonto varmtvann og vannbåren oppvarming er inkludert i felleskostnadene. Fordelerskap lokalisert i entré. Ingen negative funn observert eller opplyst om under befaring. Varmekilder ble ikke funksjonstestet av takstmann. Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

Tilstandsrapport



Fordelerskap vannbåren varme

! TG 0 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

400V V TN-S systemspenning. Skjult og jordet el-anlegg fra byggeår (2023). Sikringsskapet er lokalisert i innvendig bod: 40 A hovedsikring, overspenningsvern og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er lokalisert i felles tavle/skap i fellesareal. EL-installasjon utført av Installatøren Fredrikstad AS. Det foreligger sluttkontroll og samsvarserklæring. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Ja



Kursfortegnelse

Webb Adresse		Forsyning fra								
Epost		UF								
post@installatoren.no										
Kurs	Lastbeskrivelse	In (A)	Pol	Kar.	mA	Type	S. Klemme	mm ²	Inst. Met.	L. (m)
1	Lastbryter	40A				EATON		ScB		
2	Følelapp	25	2	C	30	EATON		2x6		
3	Fordrøkt kjøkken	15	2	C	30	EATON		2x2,5		
4	Støttest	15	2	C	30	EATON		2x2,5		
5	Oppvaskmaskin	15	2	C	30	EATON		2x2,5		
6	Vaskemaskin	15	2	C	30	EATON		2x2,5		
7	Vaskemaskin	15	2	C	30	EATON		2x2,5		
8	Bad - vannskap	15	2	C	30	EATON		2x2,5		
9	Gang - soverom	15	2	C	30	EATON		2x2,5		
10	Stue	15	2	C	30	EATON		2x2,5		
11	Ventilasjonsgangsett	15	2	C	30	EATON		2x2,5		
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
23										
24										
25										
26										
27										

Sikringsskap

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har sprinkleranlegg og røykdetektor. Felles brannvarslingsanlegg.

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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.

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?](#)

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
4.Etasje	67			67	6	
Kjeller		5		5		
SUM	67	5			6	
SUM BRA	72					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré, Bod , Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

4.Etasje: Entré, bod, bad/wc, 2 soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til balkong på ca. 6,3 m² (TBA - åpent areal). Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,62 m.

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 5 m² (BRA-e -eksternt bruksareal). Bodareal er opplyst av selger. Kjellerboden var låst på befaringsdagen, og ble derfor ikke oppmålt.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	64	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2024	Kim Edvard Johansen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	93	20		0	4306.9 m ²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse

Ammerudveien 25

Hjemmelshaver

Mohammad Toqeer Akram og Asem Iqbal

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
20/Ammerud Stasjon Borettslag	929343794	20	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Mohammad Toqeer Akram og Asem Iqbal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
20	2 196 000	3 295 000 01.01.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet i nybygg beliggende i et veletablert boligområde på Ammerud i bydel Grorud nordøst for Oslo sentrum. Kort vei til dagligvarebutikken KIWI, daglige servicetilbud, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon med t-bane og bussforbindelser. Nærhet til Grorud og Kaldbakken med et godt utvalg av forretninger og servicefunksjoner, samt Stovner senter med et bredt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Kort avstand til gode tur- og friluftsområder i Lillomarka med fiske-/bademuligheter og tur-/friluftsområder.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 4.306,9 m² opparbeidet med grøntområder og beplantning, samt asfaltert adkomst og internvei.

Tinglyste/andre forhold

Fellekostnader: Utgjør kr. 19.135,- pr.md (inkl.bla. akonto fjernvarme, tv/bredbånd, felles bygningsforsikring, kapitalkostnader og generell drift av borettslaget m.m). Kapitalkostnader utgjør kr. 14.548,-. Avdragsfrihet til og med 01.10.2033. Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden.

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 1 kjellerbod (boden var låst på befaringsdagen og ble ikke besiktiget). Tilgang til felles sykkelbod, sykkelverksted og ski-/smørebod).

Parkering: Det medfølger ingen garasje plass. Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av boligblokker og forretningsbygg/næringslokaler. Borettslaget utgjør seksjon 37 - Samleseksjon bolig i Ammerud Stasjon Sameie.

Forsikring

Selskap

Tryg Forsikring

Avtalenr

8689812

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	19.01.2024		Innhentet	0	Nei
Egne observasjoner	12.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Megler	19.01.2024		Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WJ1073>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon