

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Ammerudveien 168, 0958 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 95, bnr. 290, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 13722-3370

Eiendomsverdi ref nr: AR6830

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



Medlem av
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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg 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 bygningsakkyndig, 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 åndsverkløven 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Rekkehus - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er vasket i 2018. (Ref. salgsannonse fra 2020). Det er fremvist e - post fra styret i borettslaget på vedlikehold på takene borettslaget i form av bytte av takstein utført i 2023.

Takrenner og nedløp i plast. Beslag forøvrig i standard beslagsplate i stål og bly. Det er montert stigetrinn til feier.

Bindingsverkvegger med malt panel. Det er synlig musesperre bak panelen. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket.

Skråtak i trekonstruksjoner. Himling på loft er i gipsplater. Man kan skimte undertaket (sutaksplater) over gipsplatene. Lufting ser ut til å være ivaretatt i luftesjikt mellom gipsplate og sutaksplate. Synlige luftespalter i takutspring. Besiktiget fra loft. Loftet ventileres gjennom åpninger i takutspring og gavlvegger.

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslende. Vinduene er fra byggeår.

Takvindu fra Velux. Vinduene har vippeåpning og spalteåpning for lufting. Vinduene er fra byggeår.

Ytterdør med glassfelt. Profilert boddør ute foran huset. Dørene har Yale Doorman. Ny Yale Doorman på inngangsdøren i 2026. Terrassedør med glassfelt. Dørene er fra byggeår.

Markterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 39,6 m². Skillevegg mot nabo. Det er en utebod på terrassen med et gulvareal på ca. 2,25 m². Terrassen er omtrent nordvestvendt. Det er lys og stikkontakt på terrassen.

To plattinger foran huset på 7,75 og 9,85 m². Utebod på ca. 5,3 m². Plattingene er omtrent sydøstvendt. Den ene terrassen er ny i 2024.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat. Veggflater: Malte flater. Spilevegg i del av stuen. Glass over oppvaskkum og koketopp. Himling: Malt glatt himling.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i 1. etg. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt skjelheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

Elementpipe. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i glass. Sotluke lokalisert på siden av pipestokken ved ovnen. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på minimum 2 sider. (Kravet er to tilgjengelige sider på elementpiper). Det er opplyst at det er montert

ny vedovn i 2021 av HotMegaStore. Ovnen er malt i 2026.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen.

Glatte innerdører med terskler.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvene, stuen, kjøkkenet og gangen. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg.:

Bad med dusjinisje og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Fra nettannonse fra salg i 2020: "Total renovering" av bad i 2017. Arbeidene ble utført av Hammer og Sag AS.

Det er fremvist dokumentasjon i form av en kort beskrivelse fra Hammer og Sag datert 31.03.2017. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtreksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot yttervegg. Hull kan i prinsippet tas i uteboden, men dette er valgt bort. Det er noe kronglete å komme til bak bereder.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

Bad 2. etg.:

Flislagt bad med innebygget badekar, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Frontene på badet malt i 2017 i følge nettannonse. Badet nærmer seg rehabilitering.

Avtreksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

Det er utført fuktmåling, sett og lukket etter fukt/misfarging i kryprom bak badekaret. Fuktmåling er utført med pigger og

Beskrivelse av eiendommen

Protimeter MMS 3 i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

TG er satt på selve fuktmålingen. Punktet bør ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt. Alder på badet, manglende informasjon om utførelse etc. kan gi indikasjoner på at tiltak likevel anbefales.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og integrerte håndtak. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandedatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2015 i nettannonse fra forrige salg.

Fra nettannonse fra 2020: «Alle tjenester levert av Entrino. Montering, rørlegger, flislegger og elektriker». Nåværende eier har byttet kjøkkenfronter og foringslister kjøkken etter innflytting i 2021. Ny stekeovn i 2024.

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

1. etg., vannrør kjøkken: Inntaksrør med hovedstoppekran. Rør i rør med påkobling for oppvaskmaskin. Bad: Skjult anlegg. Rørstusser i servantskap. Tilkobling for vaskemaskin. 2. etg., bad: Skjult anlegg. Rørstusser i servantskap. Arbeider på bad i 1. etg. er utført i 2017 av BW Rør AS.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i boligen.

Mekanisk avtrekk fra avtrekksventiler på badene og ventilatoren. Spalteventiler i vinduer. Vifte er plassert i kryprom på badet oppe. Det er utført rens av ventilasjonsanlegg i regi av boligsameiet i 2025 av Power Clean AS.

Varmtvannsbereder på 282 liter plassert i boden på forsiden av huset. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederen er koblet til fast punkt med bryter. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 9 kurser inkludert ringetrafo. Effektbryter på 25 A.

Det er utført elsjekk på anlegget i mai 2026 av Elektro Sivert AS. Det er funnet avvik på anlegget. Noen avvik er utbedret (nye jordfeilsikringer i sikringsskap), men enkelte avvik står igjen å utbedre. Det henvises til rapporten fra Elektro Sivert for detaljer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Opparbeidet eiendom med terrasse og platting, gangarealer og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredsstillende.

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

[Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting, er det ikke avdekket avvik).

Det er utført radonmåling i fra oktober til desember 2025 med sporfilm i soverom og i stue. Det er opplyst at årsmiddelverdiene er h.h.v. 44 bq og 55 bq. Tiltaks grensen er 100 bq.

Det er opplyst at det er montert nye brannvarslere med smartfunksjon i 2025.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Utebod bak huset og terrasser er ikke tegnet inn på byggetegningene.

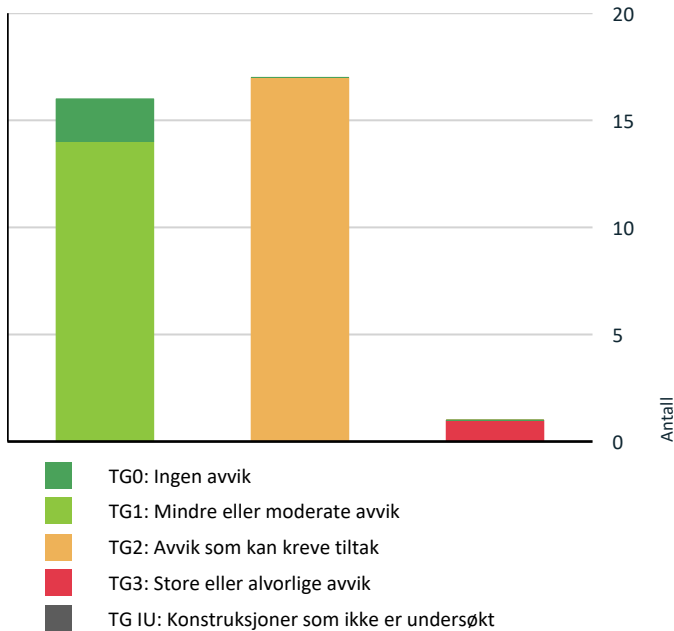
Garasjerekke

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt eller hentet inn.

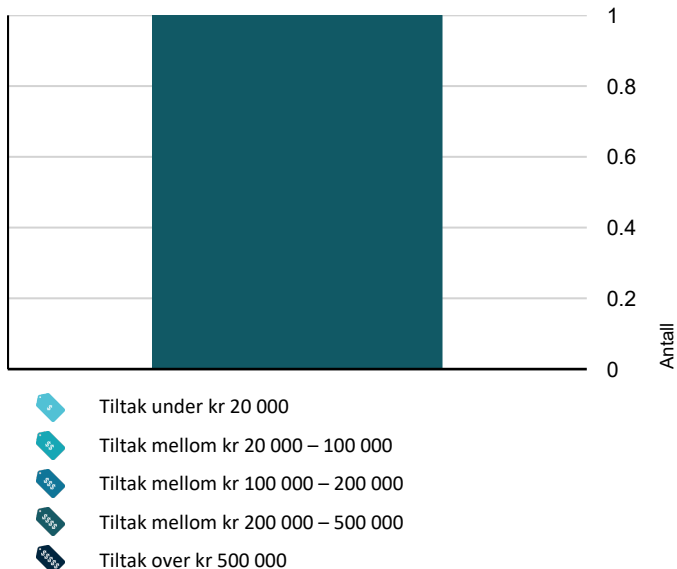
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinncallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG 2 AVVIK SOM KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Vegger [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1996

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har en standard med laminat, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betong takstein. Undertak i rupanel. Undertaket (sutaksplater) er besiktiget fra kaldloft.

Taket er vasket i 2018. (Ref. salgsannonse fra 2020). Det er fremvist e-post fra styret i borettslaget på vedlikehold på takene borettslaget i form av bytte av takstein utført i 2023.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er synlige alderstegn på taksteinen som utvasket fargepigment og mindre skader i enkeltstein. (Sprekker og smågroper). Litt mose observeres ut fra takvindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Tiltak på konstruksjonene anbefales før dette oppstår.

Taktekkingen er et borettslagsansvar og det er utført vedlikehold av flatene i regi av borettslaget i 2023. Takflaten på denne boligen henger sammen med andre boliger i samme rekke.



Grop i stein.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast. Beslag forøvrig i standard beslagsplate i stål og bly. Det er montert stigetrinn til feier.

Det er opphold på befaringen og det er dermed ikke mulig å se etter eventuelle lekkasjer i takrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Beslag (bordtaksbeslag) fra tak og ned i renne har ikke overlapp. Generell bruksslitasje.

Takrenne har en svanke over boden på terrassen på hagesiden.

Konsekvens/tiltak

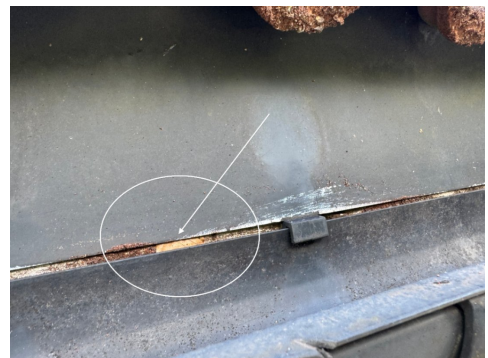
- Andre tiltak:

Bordtaksbeslag bør byttes. Vann kan renne bak rennen og ned langs forkantbordet.

Takrenne bør rettes opp. Vann bør ledes kontrollert mot nedløp.



Takrenne har en svanke.



Manglende dekning mellom bordtaksbeslag og takrenne.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bindingsverkvegger med malt panel. Det er synlig musesperre bak panelen. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket.

Det presiseres at det kun er utvendig panel som er inspirert. Eventuelle skjulte feil bak panelen er ikke mulig å avdekke uten at panelen fjernes.

Fasaden er malt i 2018. (Ref.: salgsannonse fra 2020).

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Skråtak i trekonstruksjoner. Himling på loft er i gipsplater. Man kan skimte undertaket (sutaksplater) over gipsplatene. Lufting ser ut til å være ivaretatt i luftesjikt mellom gipsplate og sutaksplate. Synlige luftespalter i takutspring.

Besiktiget fra loft. Loftet ventileres gjennom åpninger i takutspring og gavlvegger.

Sutaksplatene er vurdert sammen med taktekkingen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Vinduene er fra byggeår.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitasje og alderstegn. Ett glass i entréen er antagelig punktert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold (maling, smøring) og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk. Punktert glass bør byttes.

TG 2 Takvinduer

Beskrivelse

Takvindu fra Velux. Vinduene har vippeåpning og spalteåpning for lufting. Vinduene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer med bruks- og værslitasje. Noe avflasset maling, muligens som følge av fukt. Vinduene fungerer.

Den ene rullgardinen er ødelagt i følge eier, som presiserer at gardinen likevel fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takvindue bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk. Takvinduer er mer utsatt for nedbør enn vinduer montert i vegg og utvendige beslag må sjekkes med jevne mellomrom.

Vurder å bytte rullgardinen.



Løs maling i karm innvendig.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt. Profilert boddør ute foran huset. Dørene har Yale Doorman. Ny Yale Doorman på inngangsdøren i 2026. Terrassedør med glassfelt. Dørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren og boddøren bak subber i karm/terskel.

Ytterdøren har synlige glipper mellom karm og dørblad, noe som sannsynligvis forårsaker trekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør følges opp med jevnlig vedlikehold, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk.

Justere dører som subber. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 39,6 m². Skillevegg mot nabo. Det er en utebod på terrassen med et gulvareal på ca. 2,25 m². Terrassen er omtrent nordvestvendt. Det er lys og stikkontakt på terrassen.

Terrassebordene er byttet i 2018 i følge nettannonse fra salg i 2020.

To plattinger foran huset på 7,75 og 9,85 m². Utebod på ca. 5,3 m². Plattingene er omtrent sydøstvendt. Den ene terrassen er ny i 2024.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

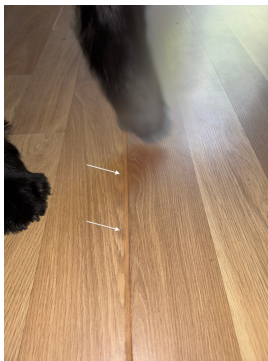
Gulv: Laminat. Veggflater: Malte flater. Spilevegg i del av stuen. Glass over oppvaskkum og koketopp. Himling: Malt glatt himling.

Eier har fylt inn et enkelte laminatskjøter med parkettakryl som følge av at disse hadde glidd fra hverandre. Arbeidene er vurdert å være ok utført, men er synlige.

I nettannonse fra forrige salg er det opplyst følgende: Laminat i stue, kjøkken og gang er lagt i 2015. Det er malt vegger, himling i stue, kjøkken og gang i 2015. 2. etg.: Det er lagt laminat i gang og alle soverom i 2015. Bod: Laminat og maling av flater i 2017.

Nåværende eier har malt alle overflater etter overtagelse i 2021. Det er også lagt nye gulv- og taklister i hele 1. etg. og gang 2. etg. Det er montert spillevegg i stuen.

Det er en opplisting i egenerklæringen på sprekker og småskader i huset. Det er vurdert at flater i hovedsak er TG 1. Dette er en brukt bolig og det må påregnes at det forekommer bruksmerker.



Fylt inn laminatskjøt.

TG 2 Vegger

Beskrivelse

Eier opplyser at vegg er skjev på kjøkkenet. Det er ikke målt eller kontrollert ytterligere på denne befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjev vegg. Usikker årsak, kan være bygget skjevt, men kan også være en setning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er vurdert at avviket ikke må utbedres og at dette ikke er noe strukturelt med fare for stor skade, men kjøpere må være klar over forholdet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i 1. etg. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

1. etg., største skjevhet er målt i stuen med 5 mm. over 2 meter og ca. 7 mm. gjennom hele rommet.

2. etg., største skjevhet er målt i stort soverom med 10 mm. over 2 meter og ca. 7 mm. gjennom hele rommet.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette gjelder på stort soverom. Målingen er vurdert å være en ganske vanlig måling i litt eldre hus.

Det er glipper enkelte steder mellom gulvlist og gulvbelegg. Dette kan skyldes setninger i bygget.

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i glass. Sotluke lokalisert på siden av pipestokken ved ovnen. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på minimum 2 sider. (Kravet er to tilgjengelige sider på elementpiper).

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

Det er opplyst at det er montert ny vedovn i 2021 av HotMegaStore. Ovnen er malt i 2026.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen.

Trappen er pusset og malt i 2021.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører med terskler.

Det er byttet dør til badet i 1. etg. og byttet alle dørhåndtak i 2021.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører - 2

Beskrivelse

Soverom nærmest badet: Glatt innerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Soverom nærmest badet: Døren subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere dør. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser at de har hørt mus i tak over stue 1. etg. og at det er funnet et par sølvkre/skjeggkre på bad 2. etg i etterkant av rens av ventilasjonssystem i regi av borettslaget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hørt mus og observert sølvkre i boligen.

Eier har hørt mus to ganger og har ikke hatt noe lukt eller problem utover dette og etter rens av ventilasjonssystem er det observert 3 sølv- eller skjeggkre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontakt skadedyrfirma for kartlegging, alternativt avvent for egne vurderinger.

Oppvarming

Beskrivelse

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvene, stuen, kjøkkenet og gangen. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Gulvvarme i stue, kjøkken og gang fra 2015 (ref. salgsannonse fra forrige salg).

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med dusjnise og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Fra nettannonse fra salg i 2020: "Total renovering" av bad i 2017. Arbeidene ble utført av Hammer og Sag AS.

Det er fremvist dokumentasjon i form av en kort beskrivelse fra Hammer og Sag datert 31.03.2017. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstill: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på veggene. Malt glatt himling med downlights.

Noen gamle skruehull, tettet med silikon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnise. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 10 mm. Høyde på terskel er ca. 20 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:

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

Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluket på det meste av gulvet, men det måles at gulvet er omtrent i vater i et område utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk. Det er ved eventuelle lekkasjer fra installasjoner utenfor dusjen man kan oppleve at vann ikke renner til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk med klemring og membranmansjett.

Membran er vurdert ut fra alder og det legges til grunn at badet er utført av fagfolk (Hammer og Sag AS) og at membran er lagt i h.h.t. leggeanvisning.

Tilstandsrapport



Sluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Drensåpningen er relativt liten og bør utvides. Det er vurdert at åpningen sannsynligvis vil fungere etter intensjonen, men at en større åpning vil gjøre at vann vil renne litt «friere».

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtreksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.



Test av avtrekk. Papiret henger.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot yttervegg. Hull kan i prinsippet tas i uteboden, men dette er valgt bort. Det er noe kronglete å komme til bak bereder.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med innebygget badekar, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Frontene på badet malt i 2017 i følge nettannonse. Badet nærmer seg rehabilitering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malte himlingsplater med downlights. (Halogen).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Silikon slipper i overgangen mellom gulv og vegg. Dette kan skyldes setninger i bygget eller for dårlig fyllgrad.

Se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjære ren fugen og legge ny fuge.



Silikon slipper.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 17 mm. Høyde på terskel er ca. 28 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Det er ikke fliser på gulvet under badekaret.

Vurdering av avvik:

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

Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluket på det meste av gulvet. Det måles svakt motfall foran sjalusisristen der hvor sluket er plassert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Utbedring av påviste avvik bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet. (Gitt alder på membran etc.).



Måling av fall

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk bak sjalusisristen i badekaret med klemring og synlig membranmansjett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran er over forventet levetid.

I følge gjeldende føringer skal det på bad eldre enn 1997 settes TG 3.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som kan føre til vannlekkasjer. Dusjing i badekar eller kabinett sikrer god kontroll med dusjvann.

Utbedring betyr i praksis rehabilitering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk under badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Innebygget badekar med dusjbatteri med hånddusj. Badekaret ventileres med avtagbar sjalusisrist. Vegghegt toalett med innebygget sisterner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Drensåpning bør etableres.

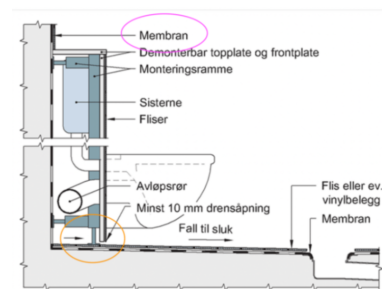


Fig. 63
Eksempel på løsning med installasjonsvegg inne i våtrommet

Illustrasjon på innebygget sisterner. Kilde: Sintef.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekkventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

Tilstandsrapport



Test av avtrekk. Papiret henger.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging i kryprom bak badekaret. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

TG er satt på selve fuktmålingen. Punktet bør ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt. Alder på badet, manglende informasjon om utførelse etc. kan gi indikasjoner på at tiltak likevel anbefales.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak badekaret.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og integrerte håndtak. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Integreert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2015 i nettannonse fra forrige salg.

Fra nettannonse fra 2020: «Alle tjenester levert av Entrino. Montering, rørlegger, flislegger og elektriker».

Nåværende eier har byttet kjøkkenfronter og foringslister på kjøkkenet etter innflytting i 2021. Ny stekeovn i 2024.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.

Krav til lekkasjestopper/-varsler kom i 2010. Dette skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin, eventuelt andre vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.

Noen bruksmerker etter bruk forekommer.

Kjøleskap er vanskelig å lukke og vil pipe etter en stund hvis temperaturen synker i skapet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen forårsake større skader på gulv og annen innredning.

Komfyrvakt er et brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved eventuell overoppheting.

Forsøke å justere kjøleskapsdør hvis mulig.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

1. etg., vannrør kjøkken: Inntaksrør med hovedstoppekran. Rør i rør med påkobling for oppvaskmaskin. Bad: Skjult anlegg. Rørstusser i servantskap. Tilkobling for vaskemaskin.

2. etg., bad: Skjult anlegg. Rørstusser i servantskap.

Arbeider på bad i 1. etg. er utført i 2017 av BW Rør AS.

Vurdering av avvik:

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

Røranlegg eldre enn 25 år skal i følge gjeldende føringer vurderes til TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



Stoppekran.

TC 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i boligen. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TC 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra avtrekksventiler på badene og ventilatoren. Spalteventiler i vinduer.

Vifte er plassert i kryprom på badet oppe. Det er utført rens av ventilasjonsanlegg i regi av boligsameiet i 2025 av Power Clean AS.

Mekanisk ventilasjon må ikke forveksles med balansert ventilasjon og vil ikke tilfredsstillende dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TC 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 282 liter plassert i boden på forsiden av huset. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederen er koblet til fast punkt med bryter. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Eventuelle lekkasjer fra berederen kan medføre vannskader uten lekkasjestopper eller sluk. Monterer man f. eks. lekkasjestopper vil vannet stenges av ved lekkasjer og følgeskader vil reduseres.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 9 kurser inkludert ringetrafo. Effektbryter på 25 A.

Det er utført elsjekk på anlegget i mai 2026 av Elektro Sivert AS. Det er funnet avvik på anlegget. Noen avvik er utbedret (nye jordfeilsikringer i sikringsskap), men enkelte avvik står igjen å utbedre. Det henvises til rapporten fra Elektro Sivert for detaljer.

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.
1996 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

I følge nettannonse fra forrige salg så er det satt opp nye kontakter i stuen, kjøkkenbenk og gang i 2015.

Fra salgsannonse fra 2020: "... alt av fastmonterte lamper blitt byttet i løpet av de 5 siste årene, bortsett fra downlights og lys over speil på badet i 2. etasje."

Disse arbeidene er det ikke fremvist samsvarserklæring på.

Det er fremvist samsvarserklæring på arbeider utført på badet i 2017. Arbeidene er utført av Elektriker'n Asker AS. Se erklæringen

Tilstandsrapport

for nærmere spesifikasjon.

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, branttilløp 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 el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det er krysset av for nei på om anlegget trenger en utvidet kontroll siden det allerede er utført. Det er likevel behov for utbedringer på anlegget. Se rapport fra Elektro Sivert.

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 0 Terrenghorhold

Beskrivelse

Opparbeidet eiendom med terrasse og plattning, gangarealer og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredsstillende.

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 bygningsakkverdige 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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting, er det ikke avdekket avvik).

Det er utført radonmåling i fra oktober til desember 2025 med sporfilm i soverom og i stue. Det er opplyst at årsmiddelverdiene er h.h.v. 44 bq og 55 bq. Tiltaksgrensen er 100 bq.

Det er opplyst at det er montert nye brannvarslere med smartfunksjon i 2025.

Bygninger på eiendommen

Garasjerekke



Anvendelse

Parkering

Byggeår

Kommentar

Standard

Boligen har separat p-plass i felles garasjerekke med adkomst gjennom egen kjøreport med fjernbetjening. Maks kjørebredde er ca. 234 cm. bred og maks kjørehøyde er ca. 234 cm. Det er montert elbillader i garasjen.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	62	8		70	57		70
2. etasje	52			52		6	58
Loft, ikke målbart areal							
SUM	114	8			57	6	128
SUM BRA	122						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, spisestue	2 boder	
2. etasje	Bad, 3 soverom, gang, bod, garderobe		
Loft, ikke målbart areal			

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 238 cm. i stuen.

I 2. etg. er det skråhimling. I følge gjeldende målerregler er maks. målbar høyde 190 cm. Gulvet er dermed større enn oppgitt areal. Gulvarealet (GUA) er på ca. 58 m² samlet. 6 m² er medtatt som areal med lav høyde (ALH). Laveste målte høyde er ca. 47 cm. Høyeste målte høyde er ca. 238 cm.

Terrasse bak huset (TBA) på ca. 39,6 m². To plattinger foran huset på ca. 7,75 og 9,85 m².

To uteboder (BRA-e) på ca. 2,25 og 5,3 m².

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Det tilbys også tilleggsprodukter som dwg. filer (arkitekt), alternative plantegninger, oversiktstegninger over hele eiendommer (gjelder eneboliger, rekkehus) osv. Ta kontakt eventuelt ved interesse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Utebod bak huset og terrasser er ikke tegnet inn på byggetegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se konkrete punkter under konstruksjoner for detaljer om hva som er utført siste fem år.

Garasjerekke

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt eller hentet inn.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Benedicte Bjartland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	95	290		22	7980 m ²	Planinnsyn	Eiet

Adresse

Ammerudveien 168

Hjemmelshaver

Bjartland Benedicte, Walstad Gry Ragnhild

Kommentar

Det er ikke registrert fellesgjeld på boligen per 31.12.2025. (Ref. forr. fører).

Boligselskap

Lillomarka Boligsameie

Eierandel

134 / 3868

Forretningsfører

OBOS

Organisasjonsnr

985055467

Felles formue

Kr. 12 855 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Ammerud i Oslo. Området har god dekning av skoler og barnehager. Godt utbygget kollektivtilbud med buss. T-bane fra Ammerud stasjon. Lillomarka ligger rett utenfor hagedøren. Nærmeste matbutikk er Kiwi og REMA Ammerud.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei. Privat stikkvei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-3223.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til Skatteetaten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	565709			
Kommentar Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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. 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 fem 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 fuktinnhold 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 slitasje: 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.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/AR6830>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon