Tilstandsrapport

Rekkehus

Trettebakken 10 , 0755 OSLO

OSLO kommune

gnr. 27, bnr. 1726

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 197 m²

Befaringsdato: 05.01.2026 **Rapportdato:** 07.01.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2119 **Referansenummer:** XX9986

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

Akershus Takst DA
Bolig og Eiendomstakst AS
Mob.: 93 00 77 18
Org.nr. 986 778 500 MVA

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

petter@vies.no
930 07 718

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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

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

Bolig fundamentert med støpt såle, grunnmur i leca, thermomur og støpt mur, yttervegger i treverk med trepanel på fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, støpt dekke, malte dører, vinduer med 2-lags og 3-lags glass og saltak tekket med takstein.

Boligen er påkostet i 2018 med bl.a. tilbygg, mye elektrisk , innvendig røropplegg, 3 baderom, kjøkken med hvitevarer, gulvvarme i mange rom, overflater og gulv i de fleste rom, innvendig tretrapp og utvendig ståltrapp, tekking og støpt dekke på terrasse, treterrasse, ventilasjonsanlegg, etterisolering av vegger og utvendig panel, taktekking, beslag, renner og nedløp, dører, de fleste vinduer m.m.

Det er deler av drenering som er fra 2006, deler av utvendige avløpsrør er fra 2006, og det er peisovn fra 2006.
Det er eldre pipe, det er enkelte vinduer som er noe eldre m.m.

Rekkehus - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av betongtakstein fra 2018.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Beslag, renner og nedløp i stål fra 2018.
Trevegger med liggende kledning fra 2018. Eier opplyser at boligen ble etterisolert og det ble montert ny panel i 2018.
Saltak med tresperrer og rupanel på opprinnelig del, og tresperrer og lett undertak av plater på tilbygget del.
Det er enkelte 2-lags vinduer fra 2006, men de fleste vinduer er 3-lags vinduer fra 2018. Normal elde og slitasje.
Det er glatt malt ytterdør i underetasje, og ellers ytterdør med glass, skyvedører med glass og balkongdør med glass fra 2018 i boligen.

Det er støpt terrasse/trapp med fliser ved inngangspartiet. Størrelse 3 m2. Eier opplyser om at det er varmekabler på terrassen.
Det er terrasse med lecaelementer/støpt dekke ut fra stue. Tekking av papp er fra 2018. Størrelse 8 m2.
Det er terrasse i treverk ut fra kjøkken. Størrelse 21 m2.
Utvendig ståltrapp til underetasje fra 2018.
Det er montert levegg i treverk på eiendommen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med fliser, enstavsparkett og støpt dekke. Vegger med malte flater, våtromsplater og fliser. Malte himlinger.
Etasjeskillere med støpt dekke/trebjelkelag.
Det er original teglsteinspipe i boligen. Peisovn i stue er fra 2006.
Det er utforede trevegger kledd med plater på noen vegger i original del av boligen. Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg i underetasje, uten å påvise unormale fuktutslag. Det gjøres oppmerksom på at utforede trevegger ansees som en risikokonstruksjon med hyppige skadetilfeller.
Innvendig tretrapp fra 2018 med eiketrinn, malte vanger og spilerekkverk.
Innvendige glatte malte dører fra 2018.

VÅTROM Gå til side

Bad i underetasje
Fliselagt bad fra 2018 med dusj, veggmontert wc, servant og opplegg til vaskemaskin. Eier har faktura og bilder på oppbygging av rommet fra utførende entreprenør.
Fliselagte vegger og malt himling.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er montert glatt innredning og speil med lys i rommet. Dusjdør er i glass.
Det er balansert ventilasjon i rommet.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra trimrom, uten å påvise unormale fuktutslag.

Bad 1 i 2 etasje
Bad med fliser/plater på vegger, og fliselagt gulv. Badet er fra 2018 og har badekar, veggmontert wc og servant. Eier har faktura og bilder på oppbygging av rommet fra utførende entreprenør.
Vegger med fliser og baderomsplater, og malt himling.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er montert glatt innredning og speil med lys i rommet.
Det er balansert ventilasjon i rommet.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra trappegang, uten å påvise unormale fuktutslag.

Bad 2 i 2 etasje
Bad med fliser/plater på vegger, og fliselagt gulv. Badet er fra 2018 og har dusj, veggmontert wc og servant. Eier har faktura og bilder på oppbygging av rommet fra utførende entreprenør.
Vegger med våtromsplater og fliser. Himling med malte flater.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Hjørnesluk i dusjsone med dokumentert utførelse på membran.
Det er montert glatt innredning og speil med lys i rommet.
Dusjdører er i glass.
Det er balansert ventilasjon i rommet.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2018 med glatte fronter, Quooker kran med kokende vann, benkeplater i kompositt og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, kombiovn, oppvaskmaskin og bred induksjonstopp. Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannrør innvendig i boligen av type rør i rør opplegg fra 2018.
Det er avløpsrør i plast fra 2018 innvendig i boligen.
Det er naturlig ventilasjon i bod i underetasje med ventil i yttervegg, og ellers balansert ventilasjonsanlegg med gjenvinner fra 2018 i boligen.
Det er bereder på 200 liter fra 2008 plassert i teknisk rom.
Det er enkelte eldre stikkontakter, brytere, ledninger, komponenter m.m. i boligen, men de meste av el-anlegget inkludert innmat i sikringsskap ble skiftet ut i 2018.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn under boligen.
Det er drenering fra 2006 på original del og fra 2018 på tilbygget del.
Det er støpt mur på original del, og termomur eller lignende på tilbygget del. På Bod i underetasje er det lecamur.
Det er støpt mur ved trapp til utvendig dør i underetasje
Det er ikke etablert helling på terreng rundt hele boligen.

Det er iflg. eier avløpsrør fra bolig og til kum i hagen fra 2006, og nyere avløpsrør fra kum til offentlig ledning. Det er eldre utvendig vannrør fra bolig.

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

Det mangler håndløper på innvendig trapp. Det er for lavt rekkverk på terrasser.
Boligen tilfredstiller ikke dagens krav til brannceller mellom boliger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er laget et teknisk rom i underetasje, dette er ikke tegnet inn på godkjente tegninger. Det er lav takhøyde i bod i underetasje.

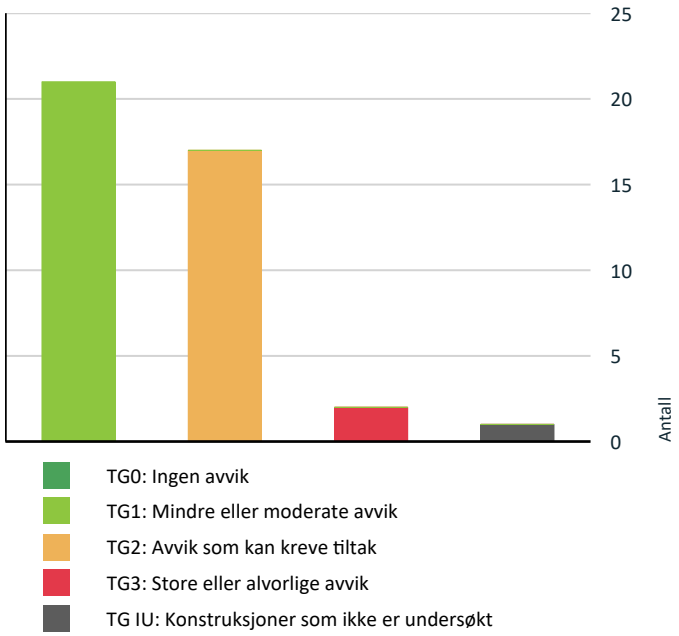
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Trettebakken 10 , 0755 OSLO
Gnr 27 - Bnr 1726
0301 OSLO

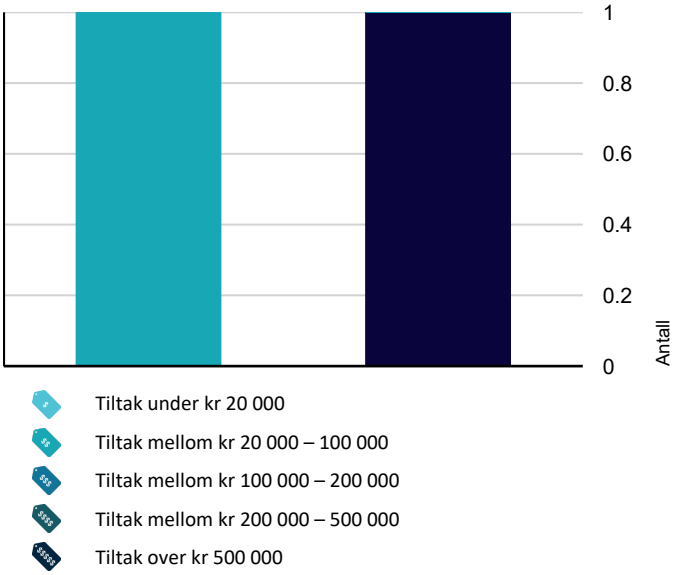
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Trettebakken 10 , 0755 OSLO
Gnr 27 - Bnr 1726
0301 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1954

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering		
2018	Tilbygg	Boligen er tilbygget og ombygget i 2018.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein fra 2018.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 1 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i stål fra 2018.

Årstall: 2018

TG 2 Veggkonstruksjon

Trevegger med liggende kledning fra 2018. Eier opplyser at boligen ble etterisolert og det ble montert ny panel i 2018.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble observert noe slitasje på utvendig panel/vindskier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utvendig panel og vindskier bør overflatebehandles.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

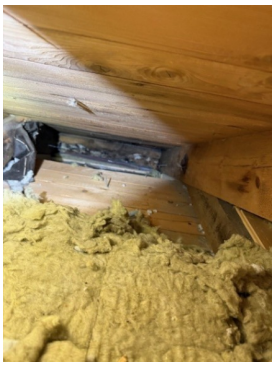
Saltak med tresperrer og rupanel på opprinnelig del, og tresperrer og lett undertak av plater på tilbygget del.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist andre avvik:

Det ble observert at deler av bjelkelag mellom 2 etasje og loft ikke er isolert. Det ble også observert stedvise muggdannelser på kaldtloft.
Det ble observert at isolasjon er stedvis ført helt oppunder undertak på kaldtloftet.
Det er kun lagt ut tynne osb plater på gulv på eldre del av loft. Disse har skjøter som ikke er understøttet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sanering av mugg, isolering av bjelkelag der det mangler og forbedring av lufting på takkonstruksjonen må påregnes. Tykkere gulvplater, med understøtting av skjøter bør monteres.



TG 1 Vinduer

Det er enkelte 2-lags vinduer fra 2006, men de fleste vinduer er 3-lags vinduer fra 2018. Normal elde og slitasje.

Årstall: 2006

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Det er glatt malt ytterdør i underetasje, og ellers ytterdør med glass, skyvedører med glass og balkongdør med glass fra 2018 i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert noe vannbrett over ytterdør til underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vannbrett bør monteres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er støpt terrasse/trapp med fliser ved inngangspartiet. Størrelse 3 m2. Eier opplyser om at det er varmekabler på terrassen.
Det er terrasse med lecaelementer/støpt dekke ut fra stue. Tekking av papp er fra 2018. Størrelse 8 m2.
Det er terrasse i treverk ut fra kjøkken. Størrelse 21 m2.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe avskalling av maling på terrasse/trapp ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig ståltrapp til underetasje fra 2018.

Årstall: 2018

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er montert levegg i treverk på eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Leveggen har store skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Levegg bør rettes opp.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med fliser, enstavsparkett og støpt dekke. Vegger med malte flater, våtromsplater og fliser. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er enkelte riss og misfarging/merker på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med støpt dekke/trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er stedvise skjevheter i boligen.

Kostnadsestimat: Over 500 000

TG 3 Pipe og ildsted

Det er original teglsteinspipe i boligen. Peisovn i stue er fra 2006.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe er stedvis kledd igjen med plater.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger må gjøres synlig/piper må rehabiliteres med innvendig rør.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er utforede trevegger kledd med plater på noen vegger i original del av boligen. Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg i underetasje, uten å påvise unormale fuktutslag. Det gjøres oppmerksom på at utforede trevegger ansees som en risikokonstruksjon med hyppige skadetilfeller.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp fra 2018 med eiketrinn, malte vanger og spilerekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring kan vurderes.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige glatte malte dører fra 2018.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis noe slitasje på dører, det mangler terskellist på dør, det er løs dørterskel, det mangler listverk på dør m.m.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

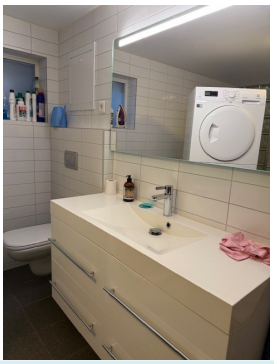
VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Fliselagt bad fra 2018 med dusj, veggmontert wc, servant og opplegg til vaskemaskin. Eier har faktura og bilder på oppbygging av rommet fra utførende entreprenør.

Årstall: 2018



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2018

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2018

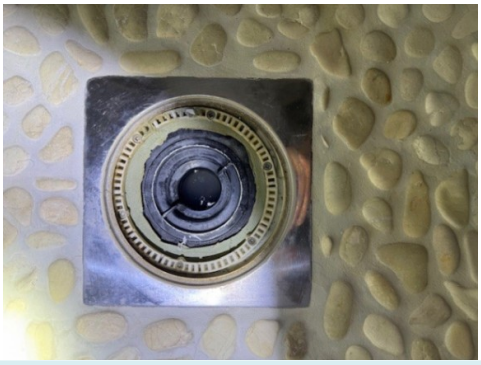
UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2018

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert glatt innredning og speil med lys i rommet. Dusjdør er i glass.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dusjdør i glass subber i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør bør justeres.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i rommet.

Årstall: 2018

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra trimrom, uten å påvise unormale fuktutslag.

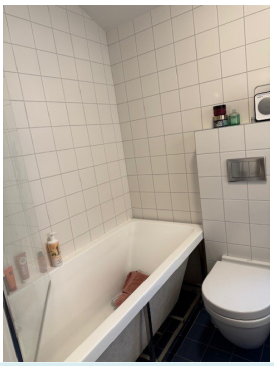
Årstall: 2018

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser/plater på vegger, og fliselagt gulv. Badet er fra 2018 og har badekar, veggmontert wc og servant. Eier har faktura og bilder på oppbygging av rommet fra utførende entreprenør.

Årstall: 2018



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og baderomsplater, og malt himling.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2018

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2018

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Det er montert glatt innredning og speil med lys i rommet.

Årstall: 2018

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon i rommet.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra trappegang, uten å påvise unormale fuktutslag.

2 ETASJE > BAD 2

Generell

Bad med fliser/plater på vegger, og fliselagt gulv. Badet er fra 2018 og har dusj, veggmontert wc og servant. Eier har faktura og bilder på oppbygging av rommet fra utførende entreprenør.

Årstall: 2018

2 ETASJE > BAD 2

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Vegger med våtromsplater og fliser. Himling med malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

.

2 ETASJE > BAD 2

TG 1 **Overflater Gulv**

Fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2018

2 ETASJE > BAD 2

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Hjørnesluk i dusjsone med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2018

2 ETASJE > BAD 2

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Det er montert glatt innredning og speil med lys i rommet. Dusjdører er i glass.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i rommet.

2 ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

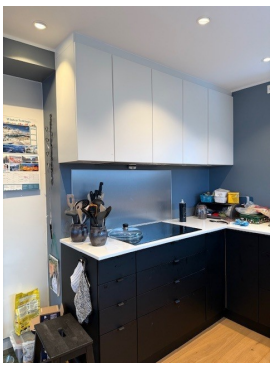
KJØKKEN

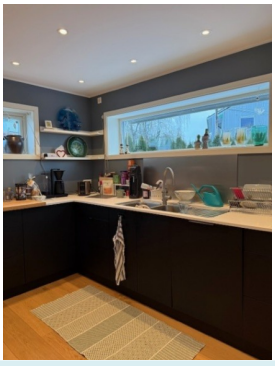
1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2018 med glatte fronter, Quooker kran med kokende vann, benkeplater i kompositt og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, kombiovn, oppvaskmaskin og bred induksjonstopp.

Årstall: 2018





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er vannrør innvendig i boligen av type rør i rør opplegg fra 2018.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er enkelte rør som ikke er klamret fast. Det mangler sprutsikring i vannskap på bad i underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rør må klamres fast, sprutsikring må monteres.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast fra 2018 innvendig i boligen.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er avløpsrør som ikke er klamret fast i teknisk rom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rør må klamres fast.

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i bod i underetasje med ventil i yttervegg, og ellers balansert ventilasjonsanlegg med gjenvinner fra 2018 i boligen.

Årstall: 1954

TG 1 Varmtvannstank

Det er bereder på 200 liter fra 2008 plassert i teknisk rom.

Årstall: 2008

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 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.

Tilstandsrapport

Det er enkelte eldre stikkontakter, brytere, ledninger, komponenter m.m. i boligen, men de meste av el-anlegget inkludert innmat i sikringsskap ble skiftet ut i 2018.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på utførte el-arbeider i boligen i 2018.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

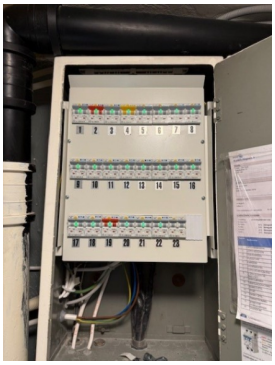
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utvidet kontroll på el-anlegg med eldre komponenter, stikkontakter, brytere m.m. anbefales alltid.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn under boligen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er drenering fra 2006 på original del og fra 2018 på tilbygget del.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det mangler klemlist på platonplast på deler av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Klemlist må monteres.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Det er støpt mur på original del, og termomur eller lignende på tilbygget del. På Bod i underetasje er det lecamur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Det er støpt mur ved trapp til utvendig dør i underetasje

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er høy fukt i mur, og malingsflass på mur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Redrenering må påregnes.

TG 2 Terrengforhold

Det er ikke etablert helling på terreng rundt hele boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er iflg. eier avløpsrør fra bolig og til kum i hagen fra 2006, og nyere avløpsrør fra kum til offentlig ledning. Det er eldre utvendig vannrør fra bolig.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det mangler håndløper på innvendig trapp. Det er for lavt rekkverk på terrasser.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligen tilfredstiller ikke dagens krav til brannceller mellom boliger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
• Håndløper på innvending trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

.

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

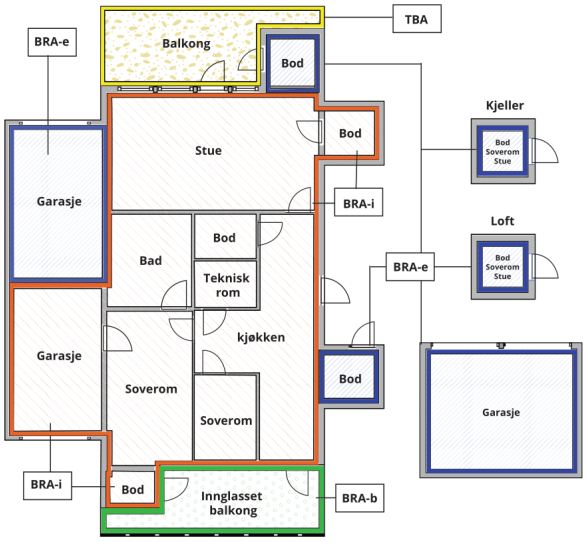
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	69			69	
1 Etasje	64			64	32
2 Etasje	64			64	
SUM	**197**				**32**
SUM BRA	**197**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Trapperom, teknisk rom, bad, trimrom, kjellerstue, bod		
1 Etasje	Trapperom, stue, kjøkken		
2 Etasje	Trapperom, bad, bad 2, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er laget et teknisk rom i underetasje, dette er ikke tegnet inn på godkjente tegninger. Det er lav takhøyde i bod i underetasje.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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)
Rekkehus	0	0
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Geir Scott Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	1726		0	600.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Trettebakken 10

Hjemmelshaver
Bjørnevoll Evy, Nilsen Geir Scott

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom, beliggende i attraktivt boligområde på Røa.
Det er kort avstand til skole, butikker, offentlig kommunikasjon, barnehage m.m.
Eiendommen har normalt gode lysforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt med busker, plen, tre, levegg, belegningsstein, hekk m.m.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Eldre garasje, ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Eldre garasje med grovstøpt dekke, vegger og himling i mur, pulttak tekket med papp, leddport og strøm/lys.

Garasjen er eldre, slitt, har skjevheter, sprekker, har eldre taktekking m.m.
Generell renovering må påregnes.

Det er nyere ladeboks til el.bil ved garasje.
Eier opplyser om at garasjeporten er ca. 15 år gammel.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	04.01.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	05.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	05.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	05.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	
2	07.01.2026	
3	08.01.2026	
4	08.01.2026	
5	08.01.2026	
6	08.01.2026	
7	09.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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