

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Pans vei 1E , 0139 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 195, bnr. 103

 Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 23.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 22493-1074

Referansenummer: NT1845

Autorisert foretak: Jødahl Takst og Bygg AS



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.

Jødahl Takst og Bygg As

Roar Jødahl har snart 30 års erfaring som tømrer med fagbrev, og har utført mange større og mindre oppdrag for private og bedrifter. Roar har også flere års erfaring som prosjektleder innen skadesanering.

Roar har videreutdannet seg innen taksering ved Norges Takst akademi, og ble uteksaminert som Takstingeniør i 2024.

Jødahl Takst og Bygg, tidligere Jødahl Bygg AS, har flere års erfaring innen levering av snekker oppdrag, fra tilbygg til restaurering og oppføring av nybygg.

Rapportansvarlig



Roar Jødahl

jodahlb@outlook.com

480 94 565



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Borettslagsleilighet (i rekkehus) Ulvøya Borettslag fra 1986.

Leilighet med alt på en flate inneholder:

Entrè, bod, gang, bad/vaskerom, soverom, kjøkken og stue.
Utgang fra stue ut til balkong målt til ca 7.3m².
Markterrasse ved inngangen målt til ca 14m².
Tilhørende er det en ekstern bod målt til ca 5m².

Det må påregnes et visst behov for vedlikeholdsarbeider da det er et etterslep på vedlikehold.
Dette kan omfatte oppgraderinger av tekniske installasjoner, kontroll og eventuelt fornying av overflater.

Rekkehus - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg fra 1986 over ett plan.
Bygningen er oppført med støpt gulv mot grunn og grunnmur av betong. Bærende vegger og skillende dekker av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner med utvendig liggende kledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Renner og nedløp av metall. Dører og vinduer fra byggeår.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater består i hovedsak av parkett, malte veggflater og tak ess plater i himlingen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom ble renoverert i 2015.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra ca 2013 med profilerte fronter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Fuktsikring og nedløp er ikke inspisert da dette ikke er tilgjengelig for inspeksjon.
Grunnmur av betong, fundamentet er ikke inspisert da dete ikke er synlig.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

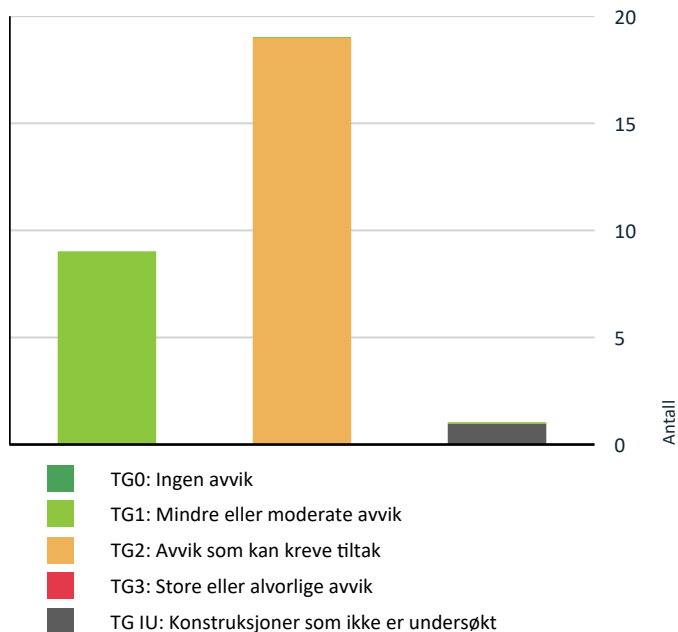
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger og ferdigattest er fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfylder krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [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 ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1986

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten har et etterslep på vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Rekkehuset har betongtakstein fra byggeårene, utvendig vedlikehold ligger under borettslaget.

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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Vedlikehold av utvendige overflater ligger under borettslagets ansvar.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål fra byggeårene.
Fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt bruk.

Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggevekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørring og redusere risikoen for fuktskader og redusert levetid på kledningen. Manglende lufting kan føre til oppfukning og råteskader i trekonstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

W-takstoler fra byggeårene.

Undertak er av sutak/huntonitt platert fra byggeårene.

Det er noen fuktskjolder på underside av undertak men ingen fuktutslag på befaringsdagen.

Vinduer

Vinduene er fra byggeårene, etter utførte stikkprøver er det noen vinduer som subber litt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt risiko for trekk, varmetap og skade på vindusrammer og beslag.

Dører

Hovedytterdør har noe sprekk dannelser på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Det er en del overflate slitasje på innsiden av dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dører må justeres.

Det bør utføres lokale reparasjoner av overflateskader på innsiden av dørbladet for å hindre videre slitasje og forringelse av materialet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt skadeomfang og redusert levetid for døren.

Tilstandsrapport

! TG 2 Dører - Balkongdør

Malt balkongdør med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er utett mellom dørblad og karm, samt at døren er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Døren bør justeres eller utbedres for å sikre tetthet mellom dørblad og karm, samt for å lette åpning og lukking.

Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå kald trekk, varmetap og redusert komfort, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ved inngangspartiet er det markterrasse med rekkverk.
Terrassen fremstår med normal bruksslitasje.

! TG 1 Balkong

Fra stuen er det utgang til en balkong av betong med treheller over.
Balkongen er overbygget med tak, har lys og stikk.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvene består i hovedsak av parkett, det er byttet parkett i 1 eller flere rom på et tidspunkt, ukjent når.
Parketten fremstår med en del bruksslitasje og det må påregnes at denne må byttes ut på sikt.

Veggene er av malte flater, det er en del hull etter opphengspunkter samt at maling har falmet over årene.
Det må påregnes oppgradering av overflater.

Himlingene er av tak ess plater fra byggeårene.
Det er her også en del huller/merker og sår på overflaten.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes ut etter behov. Slitasje og skader på overflater har lav konsekvensgrad, men kan påvirke estetikk og brukervennlighet. Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering og modernisering av overflater.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betongdekke fra byggeårene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble oppdaget noen lokale nivåforskjeller på gulvet i stuen av ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre nivåforskjellene dersom det skal gjennomføres større oppussing eller renovering.

Konsekvensen av å ikke utbedre nivåforskjellene kan være redusert komfort, samt økt risiko for slitasje på gulvbelegg og eventuelle følgeskader over tid.

! TG 2 Pipe og ildsted

Det er pusset elementpipe og vedovn i stue.

Rundt røykerøret er det sprekker, om dette er i pussen eller i pipeløpet er ujent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere brannfare.

Sprekker i pipe bør undersøkes nærmere og utbedres av fagperson for å hindre røyklekkasje og redusere risiko for brann og helseskader.

! TG 2 Innvendige dører

Det er malte glatte dører fra byggeårene, dør med glass ut til entreen, skyvedør mellom stue/kjøkken og inn til soverom.
Det har på et tidspunkt sittet en dør fra soverommet inn til badet, denne er fjernet og åpningen tettet.

Skyvedør inn til kjøkken lar seg ikke åpne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

Det er manglende listverk på enkelte dører og noe av listverket er ikke festet ordentlig.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.
- Tiltak:

Det bør monteres manglende listverk og løst listverk bør festes ordentlig for å sikre funksjon og estetikk.

Manglende eller løst listverk kan føre til økt slitasje, redusert tetthet og et mindre tilfredsstillende visuelt inntrykk.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Det er generelt et etterslep på vedlikehold av overflater og det må påregnes noe ekstra vedlikeholdsarbeider og evt utskifting av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt et etterslep på vedlikehold av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og eventuelt utskifting av overflater for å hindre videre forringelse av materialene og opprettholde et tilfredsstillende innemiljø. Manglende vedlikehold kan føre til økte kostnader og redusert levetid på bygningsdelene.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet ble bygget om i 2015, det er manglende dokumentasjon på arbeider.

Det er vegghengt toalett, servant med underskap speilskap med lys. Nedsenket dusjnisje med glassdør.

Endret bruk av et eldre våtrom, som et bad, kan føre til skader over tid på grunn av endrede belastningsmønstre og slitasje. Eldre baderom er ofte bygget med materialer og metoder som ikke er like holdbare eller tilpasset dagens bruk, som hyppigere dusjing og økt vannforbruk. Dette kan føre til fuktproblemer, råteskader og lekkasjer, spesielt i gjennomføringer, rundt sluk og i konstruksjoner som ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt.

Årstall: 2015 Kilde: Egenerklæring

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og tak ess plater i himlingen. På vegg mot soverom der dør en gang var er det ikke flislagt kun montert plate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I dusjonen er det hull i fuger mellom flisene etter garnityr, disse er ikke tettet og kan utgjøre en risiko for at vann trenger inn i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull i fugene etter garnityr i dusjonen bør tettes med egnet fugemasse for å hindre at vann trenger inn i veggkonstruksjonen. Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader og påfølgende skade på konstruksjonen.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler, gulvet er nedsenket i dusjonen. Det er målt generelt 10mm fall på 1 meter eller på gulvet.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er et soilsluk fra byggeårene, utførelse av membran er ukjent.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse av membran.

Manglende dokumentasjon og usikkerhet om membranens tilstand medfører økt risiko for at membranen er mangelfull eller feil utført, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Sluk på badet

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er svelling etter fukt på servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres lokal utbedring eller utskifting av servantskapet for å hindre videre fuktskader og forringelse av innredningen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skade og redusert levetid på innredningen.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og fuktskader.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført da det er tilkomst via luke i vegg bak dusjsone.
Ingen unormale forhold ble avdekket.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Det er flislagt mellom over og underskap. med lyskilde under overskap.
Kjøkkenet fra nyere tid men ukjent hvilket årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skader på fliser eller flisfuger mellom benkeplate og kjøkkenskap.

Det er skader på fliser og det er sprekker mellom benkeplate og fliser.
Kan virke som flisene er fra byggeår og nytt kjøkken er montert uten at veggflater er byttet ut.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Skadede fliser og sprekker mellom benkeplate og fliser bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre skade på underliggende konstruksjoner.

Dersom flisene er fra byggeår og ikke tilpasset nytt kjøkken, bør det vurderes å oppgradere veggflatene for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot fukt.

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Det er i hovedsak vannledninger i kobber med og uten plastkappe. Det ble byttet ut til rør i rør på badet under renoveringen.
Det er fordelerskap til rør i rør systemet i vegg i boden.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge med på anlegget og vurdere utskifting av skjulte røranlegg når det nærmer seg forventet levetid, for å redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende fukt- eller vannskader i skjulte konstruksjoner.

! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.

! TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk avtrekk plassert på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på når siste service av anlegget er gjort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført service av ventilasjonsanlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og funksjon, noe som kan øke risikoen for redusert luftkvalitet og eventuelle driftsproblemer.

! TG 1 Varmtvannstank

Ca 160 liter bereder fra 2015 plassert på badet.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

El skapet er lokalisert i entreen.

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.
2013 Det ble byttet innmat i 2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det har ikke blitt fremlagt noen samsvarserklæring.
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?
Ja Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn. Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Fuktsikring og nedløp er ikke inspisert da dette ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- TG2 settes for å belyse at havpart av forventet levetid på drenering og fuktsikring er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller forbedring av drenering og fuktsikring, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen. Dette ansvaret ligger under borettslaget.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong, fundamentet er ikke inspisert da det ikke er synlig.

Tilstandsrapport

! TG IU Terrengforhold

Terrengforholdet er ikke inspisert da dette er dekket med snø.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik i terrengforholdene. Manglende vurdering kan medføre at feil eller mangler ikke oppdages, noe som kan øke risikoen for fuktproblemer eller skader på bygningskonstruksjonen.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Det anbefales å gjennomføre rørinspeksjon og vurdere tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller behov for kostbare reparasjoner.

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 bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko for brukere av bygget.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risiko for brann eller personskaade.

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

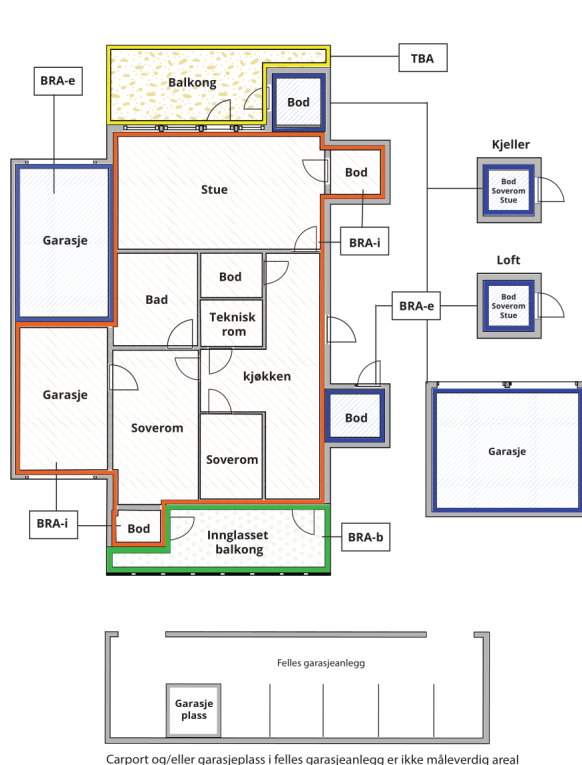
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	76	5		81	21
SUM	76	5			21
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bod, gang, bad/vaskerom, soverom, kjøkken, stue	Ekstern bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger og ferdigattest er fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Roar Jødahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	195	103		0	1148.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Pans vei 1E

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Ulvøya Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
964865299			Skari Anne Margrethe Nyquist

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

15

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på et rolig "tun" med få minutters gange til alt øya har å by på bla. popluære Sydstranda, offentlig kommunikasjon, barnehage, tennisklubb, samt til øyas nærbutikk.

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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er en festet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.01.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	23.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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