

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Ammerudveien 83, 0958 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 95, bnr. 88

 Andelsnummer 23

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 05.11.2025

Rapportdato: 10.11.2025

Oppdragsnr.: 20000-1791

Referansenummer: RG9249

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik

Uavhengig Takstingeniør

kato@verdico.no

991 26 687



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført i 1967 og er med det ca 58 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med bad og kjøkken fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder. Overflater har etter takstmannens oppfatning ikke særlige behov for oppgraderinger, men enkelte avvik er registrert og beskrevet nærmere under den aktuelle bygningsdelen. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i trevirke med 2-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkongdør i trevirke med 2-lags glass.

Innglasset balkong i betong, med rekkverk i stål, glass og plater.
Adkomst fra stuen/spisestuen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Kommentar;
Lasere ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet, samt utenfor soverommene.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Kommentar;
Dørene er skiftet i regi av dagens eiere, med unntak av døren mellom gangen og stuen (med glass). Denne er fra opprinnelig byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speiskap med lys over. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på veggen, trolig tilknyttet sentralavtrekk for blokken.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Oppgradert i regi av borettslaget i 2023 og TEK 17, er lagt til grunn for vurderingen.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

Det er målt nivåforskjell fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 17 mm fall/nivåforskjell mellom flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsonen. Total nivåforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 50 mm. Det er i tillegg det som vurderes å være en filt synlig klemt mellom feielisten og terskelen.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran, men med ukjent utførelse er at klemringen ligger såpass høyt i gulvet og jeg ser det jeg mener må være filt i slukets klemring. Filten er også synlig klemt mellom feielisten og terskelen. Det er likevel ikke dokumentert at det er det som er benyttet, så jeg kan ikke konkludere.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet i retning dusjsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålservant med ettgreps blandebatteri. Det er keramisk koketopp, stekeovn og vannstoppsystem. Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter og avtrekksventil på veggen på kjøkkenet.

Kommentar;
Kullfilter er i utgangspunktet ikke en anbefalt løsning og gir TG2, men fordi lufteventil tilkoblet sentralavtrekket er så nært kullfilterviften, anses dette som en ok løsning. Dette fordrer at lufteventilen holdes åpne (ikke skrus igjen)

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom;
Flislagt gulv, vegger og malt himling.
Slett innredning med servant og blandebatteri. Speil over.
Veggmontert wc. Ventil på veggen, trolig tilknyttet sentralavtrekk for blokken. Det er sluk i gulvet,

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system med fordelingskap på toalettrommet. Vanninntak og stoppekran i skap. Waterguard på stoppekraner.

Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Sentralavtrekk med avtrekksventil på badet, toalettrommet og

Beskrivelse av eiendommen

kjøkkenet. Tilluft via ventiler i vinduer.

Radiatorer i leiligheten med tilførsel av varmtvann fra fellesområder.
Det er registrert 4 radiatorer i leiligheten.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i fellesoppgangen. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

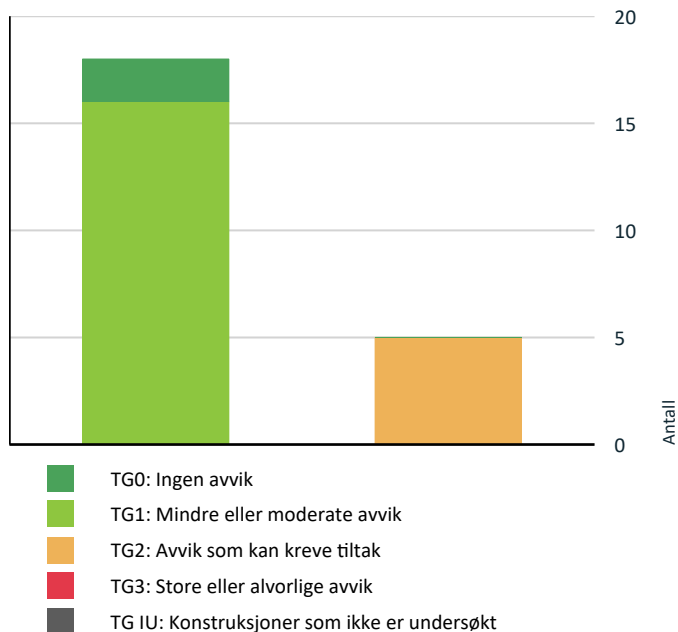
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen (oftest fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1967

Anvendelse

Bebodd av eier

Tilbygg / modernisering

Oppgraderinger
og vedlikehold
utført i regi av
BRL

2024 Solcellepanel på begge blokker

2023 Våtromsrehabilitering med utskifting av vann og avløp ferdig i mai. Etablert berederrom i Lilleblokka (fjernet bereder i kjøkkenbenk) Bergvarme i forbindelse med berederrom Lilleblokka. Nye sirkulasjonspumper berederrom. Nye røykvarslere alle leiligheter.

2022 Varmegjenvinning i Bananblokka. Strømpetrekking av bunn og uttrekksledninger i begge blokker. Påbegynt våtromsrehabilitering med utskifting av vann og avløp i august. Skiftet innmat sikringsskap i tekniske rom. Fibernet fra Telenor. Etablert gangvei fra skolen, der gammel trapp var farlig. Skiftet brannslukkere.

2021 Reparert skråning bak ved Ammerudveien 51-55.

2020 Infrastruktur garasje og parkeringsanleggene for lading av elbil 147 plasser. Rehabiliteret betong på baksiden av Bananblokka. Ny trapp til «haugen» fra trafoen.

2019 Rensing av ventilasjonskanalene. Nytt kjøkken i Hobbykjelleren. Fremføring av vann nede. Maling av sokkelen på bananblokka – begge sider. Replanting av trær Ny trapp fra «Haugen» mot parkeringsplassen. Opparbeidet 11 nye p-plasser ved Lilleblokka. Nye hovedstoppekraner med tilbakeslagsventiler på vanninntaket.

2018 Nye balkongvegger og vinduer montert. Ny bom ved innkjøringen til store blokka. Nye LED lamper i alle fellesområder, inne og ute. Nye sirkulasjonspumper (4) og ekspansjonsskar i berederrommene. En ny vaskemaskin og 3 tørkevifter.

2017 Rehabilitering av balkonger i lille blokka. Nytt callinganlegg. Ny innmat i sikringsskap. Ny belysning i boder og sportsrom. Beising av garasjene. Nytt vannbehandlingsanlegg.

2016 Omlegging av takene på begge

blokkene med nye ventilasjonskasser, sluk, gesimsbeslag og lyskupper. Etablert gangvei ved garasjene og satt opp bom. Skiftet bom og gjerde ved Lilleblokka. Nye panelovner i oppgangene i Lilleblokka. Skiftet lys i vaskeriene.

2015 Nytt låssystem. To nye sentrifuger i vaskeriene.

2014 Dreneringsarbeider bak garasjerekka mot Ammerudveien og kortveggen på Lilleblokka mot atriumhusene. Ny forstøtningsmur, trapp og uteplass, samt utvidelse av gangvei ved Lilleblokka. Ny trapp opp til «Haugen». Nye drenskummer mellom garasjene og på snuplass mot Lilleblokka. Omlegging av takene på alle garasjer, nye avløpsrør og ventilasjonshetter.

2012 Maling av oppgangene

2011 Rehabilitering av lekeplasser og uteområder Nye tavler i OL-rommene

2010 Utskifting av entrédører og ett gulv i 1. etg

2007-08 Utbedret fasadeutglidning på balustraden

2007 Egenbetalingssystem vaskeri

2005 Asfaltering av uteområde Rehabiliteret hobbykjelleren Etablert søppelhus utedg. Det ble satt opp nytt gjerde fra 51 til hekk.

2003 Flislegging av 4 vaskerigulv i store blokka og ett i Lilleblokka. Nye postkasser i begge blokkene.

2002 Rehabilitering av 4 baderom Skifte av OL-dører Utskifting av brannslukkere og røykvarslere i alle leiligheter og fellesrom. Nye trapper i inngangspartiene i Lilleblokka og inngangsparti i U-etg i Bananblokka.

2001 Rehabiliteret 10 baderom. Nye kabler til TV/Internettanlegg. Ferdigstilling av søylene inklusiv flislegging.

1999 Rehabiliteret et baderom og 2 førsteetasjegulv. Styrerom etablert i Hobbykjelleren

1998 Rehabiliteret 13 baderomsgulv og et førsteetasjegulv.

1997 Modernisering av berederrom. Ny varmeveksler, varmtvannstanker og sirkulasjonspumper.

1995 Utbedret etasjetrappene i

Tilstandsrapport

Bananblokka Oppgradert
utendørsanlegget. Utbedringer/utstyr
Hobbykjelleren

1994 Nye stuevegger og betongutbedret
balkongene på Bananblokka0
Totalrehabilitert Lilleblokka med nye
fasader, isolasjon og teglforblending.
Utskiftet vinduer, dører og nye
stuevegger på Lilleblokka

1993 Nye inngangspartier og
porttelefoner i begge blokkene
Rehabilitert spillvannsledningene

1992 Omlagt tak på begge bygninger
Oppgradering av
uteanlegget/lekeapparater Nytt lekehus
på «Haugen».

1990 Påkostet Hobbykjelleren,
uteanlegget, styrerommet, VVS-
utbedringer, Påbegynt gulvutskifting av
førsteetasjeleiligheter

1989 Rensing av ventilasjonsanlegget

1988 Nye soveromsvinduer i
Bananblokka Påbegynt utbedring av
baderom

1986 Festetomten ble eiertomt

1985 KabelTV-anlegget etablert

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i trevirke med 2-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Entredøren

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Skyvedør balkongdør

Balkongdør i trevirke med 2-lags glass

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong i betong, med rekkverk i stål, glass og plater.
Adkomst fra stuen/spisestuen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket på balkongen har ok utforming i forhold til klatring.
Høydekrav 10 meter, eller mindre, over bakkenivå er 1,0 m og rekkverk
tilfredsstiller ikke dagens høydekrav med 94 cm

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket, må rekkverkshøyden justeres opp. Vurderes av ny
eier. Skjønn er brukt til å vurdere rekkverket og da er det ikke vurdert å
være noen fare for sikkerheten selv om rekkverket er lavere enn dagens
krav.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige
tak har malte plater.

Kommentar fra eier;
Det er tapet/veggforny på mur og gipsvegger, samt helsparkling i gang
og på kjøkken.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Kommentar;
Lasaren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet, samt utenfor
soverommene.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele
rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til
godkjente måleavvik.

Ingen unormal knirk i gulv på tilfeldig kontrollerte punkter. Det er målt
avvik/skjevheter på gulvoverflater utover normalen på tilfeldige punkter
i leiligheten. Fra leilighetskillevegg til leilighetskillevegg(leilighetens
bredde) er det målt 15 cm skjevt/nedbøying i dekket.

Konsekvens/tiltak

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

Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og
innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved
montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i
vesentlig grad.

Generelt; alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det kan bli
nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett.
Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta
underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og
knirk.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Kommentar;

Dørene er skiftet i regi av dagens eiere, med unntak av døren mellom gangen og stuen (med glass). Denne er fra opprinnelig byggeår.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speiskap med lys over. Dusjnisje med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på veggen, trolig tilknyttet sentralavtrekk for blokken.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsone.

Oppgradert i regi av borettslaget i 2023 og TEK 17, er lagt til grunn for vurderingen.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befarings og enkle målinger

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Det er målt nivåforskjell fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 17 mm fall/nivåforskjell mellom flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsone. Total nivåforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 50 mm. Det er i tillegg det som vurderes å være en filt synlig klemt mellom feielisten og terskelen.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran, men med ukjent utførelse er at klemringen ligger såpass høyt i gulvet og jeg ser det jeg mener må være filt i slukets klemring. Filten er også synlig klemt mellom feielisten og terskelen. Det er likevel ikke dokumentert at det er det som er benyttet, så jeg kan ikke konkludere.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Sentralavtrekk med tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.
"Papirtest" utført og funnet i orden.



2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet i retning dusjsonen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 5/11-2025



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålervant med ettgreps blandebatteri. Det er keramisk koketopp, stekeovn og vannstoppssystem. Opplegg for oppvaskmaskin.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

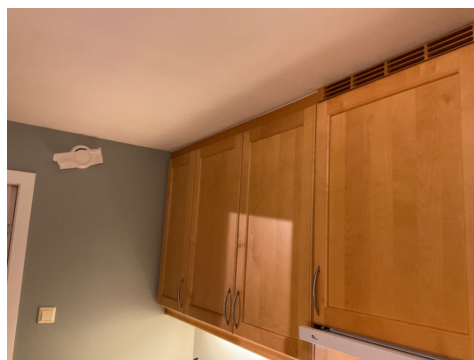
2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter og avtrekksventil på veggen på kjøkkenet.

Kommentar;
Kullfilter er i utgangspunktet ikke en anbefalt løsning og gir TG2, men fordi lufterventil tilkoblet sentralavtrekket er så nært kullfilterviften, anses dette som en ok løsning. Dette fordrer at lufterventilen holdes åpne(ikke skrus igjen)

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier



SPELALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom;
Flislagt gulv, vegger og malt himling.
Slett innredning med servant og blandebatteri. Speil over. Veggmontert wc. Ventil på veggen, trolig tilknyttet sentralavtrekk for blokken. Det er sluk i gulvet,

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system med fordelingskap på toalettrommet. Vanninntak og stoppekran i skap. Waterguard på stoppekraner.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Sentralavtrekk med avtrekksventil på badet, toalettrommet og kjøkkenet. Tilluft via ventiler i vinduer.

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer i leiligheten med tilførsel av varmtvann fra fellesområder. Det er registrert 4 radiatorer i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Når radiatorene blir gamle, kan det lettere oppstå problemer som lekkasje eller at de ikke varmer som de skal. Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold av fagperson for å sikre god funksjon.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i fellesoppgangen. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

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.
Nansen elektro 2017: Gjennomgang av el-anlegget. Byttet til jordele stikkontakter. Oppdaterte sikringsskapet.
Raufoss Installasjon 2022: Bytte av innmat i sikringsskap til jordfeilautomater, ny hovedsikring og ny målesløyfe. Arbeid gjort via borettslaget.
Elektris 2022: Byttet tre jordfeilautomater i sikringsskap. La opp til nye og flere stikkontakter i stue og hovedsoverom. Hengte opp og koblet til lamper på stue og hovedsoverom.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det har vært montert lamper av ufaglært tidligere, men dette er rettet opp i forbindelse med oppussing og nå før salg.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Utfyllende svar til spørsmål 1(Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);

Tilstandsrapport

SMARTservice Norge AS 2018: Installert strømmåler på vegne av Hafslund nett (via borettslaget)

Trygg Elektro AS 2023: Elektrisk arbeid i forbindelse med våtromsarbeid i regi av borettslaget.

Pollux 2023: Festet kabler og monterte opp lampe i stue og soverom. La opp til to nye stikk og byttet en bryter på soverommet. Festet opp igjen fiberkabelen.

Pollux Installasjon AS 2025: Lampe over spisebord var tidligere koblet sammen av ufaglært. Denne er nå koblet sammen på nytt av elektriker. Lamper i bod og på kjøkken er i tillegg koblet på nytt pga manglende dokumentasjon fra tidligere elektrisk arbeid. (Pollux Installasjon AS)

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

Det foreligger samsvarserklæring på alle arbeider.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Vi kan ikke huske at sikringene har blitt løst ut mens vi har bodd i leiligheten.

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

Nei Vi er ikke kjent med dette.

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? Sjekker 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 Det elektriske anlegget i leiligheten er i stor grad oppgradert i regi av dagens eier og i forbindelse med oppgraderingen av våtrom utført av borettslaget i 2023. Eier har samsvarserklæring for egne tiltak, men samsvarserklæringen fra arbeider utført i 2017, er ufullstendig/mangler beskrivelser.

Det er ikke registrert synlige feil ved befaring, og det er

gjennomført gjennomgang i 2017 med utbedringer, ifølge eier.

Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt som følge av mangelfull dokumentasjon på deler av installasjonen og anbefalt kontroll i den sammenheng.

Generell kommentar

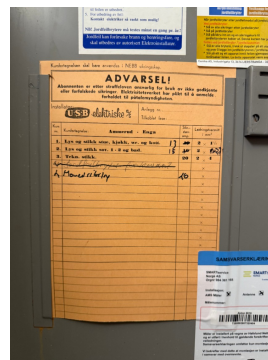
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

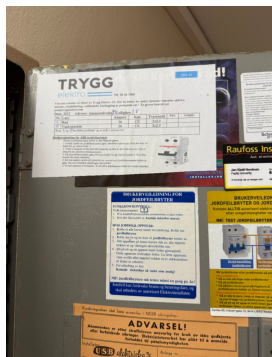
Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskade. Jevnlige kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.



Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert eller funksjonstestet

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

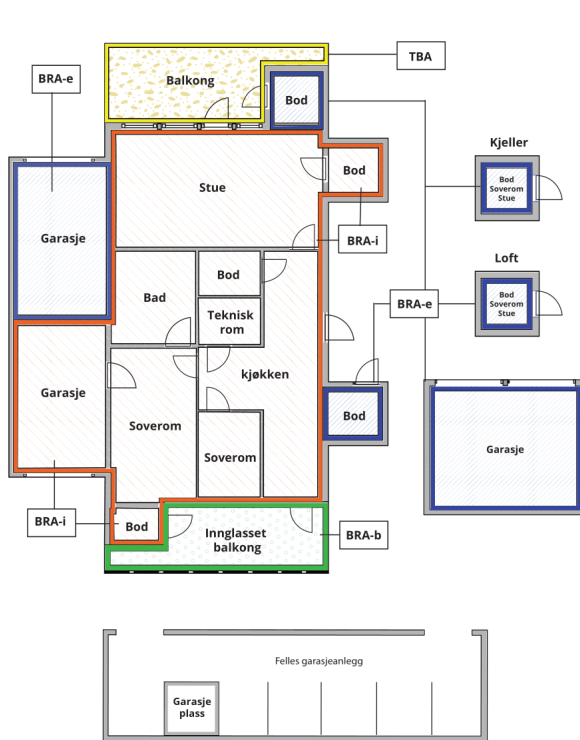
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	71		8	79	
Underetasje		5		5	
SUM	71	5	8		
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré/gang, stue, kjøkken, bad, bod, toalettrom, soverom, soverom 2		Innglasset balkong
Underetasje		Bod	

Kommentar

-Leiligheten er målt til 71,4 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor ned til 71 m².

-Innglasset balkong er målt til ca 7,4 m², men arealet av vegg/vindu mellom stuen og den innglassede balkongen hensyntas i arealet og arealet rundes opp.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Leiligheten ligger i en bygning med buet fasade. Innvendige vegger har varierende vinkler og flater, noe som gjør nøyaktig oppmåling med manuelle metoder utfordrende. Oppgitte arealer er derfor basert på manuell oppmåling og vurdering etter beste skjønn og avvik kan forekomme. For å oppnå høyere presisjon, anbefales 3D-skanning for å dokumentere faktiske geometriske forhold og volum. Leiligheten hadde det samme arealet ved salget i 2017.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

2017

-Veggfornyng stue

-Veggfornyng soverom 2

-Malt tak i stue og soverom 1

-Malt vegger soverom 1

-Gjennomgang av el-anlegget. Byttet til jordede stikkontakter. Oppdaterte sikringsskapet (Nansen Elektro)

2018

-Malt glassvegg

-Montert ny oppvaskmaskin (rørlegger fra Power)

-Montert nye balkongvegger og vinduer

-Montert taklampe over spisebord (ufaglært)

-Installert strømmåler på vegne av Hafslund nett (SMARTservice Norge AS, via borettslaget)

2022

-Bytte av innmat i sikringsskap til jordfeilautomater, ny hovedsikring og ny målesløyfe. Arbeid gjort via borettslaget (Raufoss Installasjon via borettslaget)

-Byttet tre jordfeilautomater i sikringsskap. La opp til nye og flere stikkontakter i stue og hovedsoverom. Hengte opp og koblet til lamper på stue og hovedsoverom (Elektris)

2023

-Totalrehabilitering av bad og toalett (borettslaget). Nye vannrør i sin helhet. Nye avløpsrør fram til vannlås på kjøkken.

-Malt vegger i bod, samt montert hyller og knagger

2024

-La nytt gulv i hele leiligheten (Telles vedlikehold)

-Malt vegger og tak soverom 2 (Telles vedlikehold)

-Helsparklet og malt vegger og tak i gangen, samt hengt opp lamper (Telles vedlikehold, Pollux)

-Montert nye dører (Telles vedlikehold)

-Montert frittstående røykvarsler med 10 års garanti på soverom 1, gang og stue (to via borettslaget og en via egeninnsats).

2025

-Sparklet og malt balkongvegger

-Monterte ny kjøkkenvifte

-Helsparklet og malte kjøkkenvegger (Telles vedlikehold)

- Lampe over spisebord var tidligere koblet sammen av ufaglært. Denne er nå koblet sammen på nytt av elektriker. Lamper i bod og på kjøkken er i tillegg koblet på nytt pga manglende dokumentasjon fra tidligere elektrisk arbeid. (Pollux Installasjon AS)"

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	69	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2025	Kato Malvik	Takstingeniør
	Nina Høeg	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	95	88		0	32072.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ammerudveien 83

Hjemmelshaver

Ammerudenga Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
109/AMMERUDENGA BORETTSLAG	948808188	109	OBOS Eiendomsforvaltning. Kontakt:: 22 86 59 99/ oef@obos.no	Høeg Nina, Melheim Thomas Schoofs

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
23	18 900	20 444 31.12.2024	612 806 03.11.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og barnevennlig område på Ammerud i stille og rolige omgivelser. Dette er et veldig hyggelig område og passer perfekt til barnefamilier. Det er kort vei til dagligvarebutikk, treningssenter, fotballbaner, postkontor, apotek og Grorud Nærsenter med diverse servicetilbud og fasiliteter. Det finnes gode turmuligheter ikke langt unna leiligheten, med flere turstier, sykkelstier, skiløyper og badevann. Kort vei til offentlig kommunikasjon. Grorud T-banestasjon ligger ca. 500 m fra leiligheten og bruker ca. 20 min. til sentrum. I tillegg går det buss like i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Oslo

Om tomten

Tomten er opparbeidet med med asfalterte internveier, sittegrupper, trær og variert beplantning og noe naturtomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.11.2025		Gjennomgått	6	Nei
Meglerbrev	03.11.2025		Fremvist	8	Nei
Ferdigattest	03.01.1972	Nybygg	Fremvist	1	Nei
Ferdigattest	26.05.2023	Baderomsrehabilitering	Fremvist	2	Nei
Tegninger	16.01.1970		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	05.12.2017	Samsvarserklæringen er uten arbeidsbeskrivelser	Fremvist	1	Nei
Samsvarserklæring	29.06.2022	Det er ikke plass til alle beskrivelse fra samsvarserklæringen. Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser(oppbevares ikke av undertegnede)	Fremvist	1	Nei
Samsvarserklæring	08.11.2017	Bytte av innmat i sikringsskap, ny hovedsikring og ny målesløyfe.	Fremvist	1	Nei
Samsvarserklæring	31.08.2022	Våtromsmodernisering. Det er ikke plass til alle beskrivelse fra samsvarserklæringen. Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser(oppbevares ikke av undertegnede)	Fremvist	1	Nei
Samsvarserklæring	26.10.2023	Feste kabler i stue og sov. Montere opp lampe i gang og sov. Legge opp til 2 nye stikk og bytte 1 bryter sov. Feste opp igjen fiber kabel.	Fremvist	1	Nei
Samsvarserklæring	07.11.2025	Demontere og montre 3 lamper. Lampe over spisebord var koblet sammen av ufaglært, denne er nå koblet sammen på nytt. Lamper i bod og på kjøkken er i tillegg koblet på nytt.	Fremvist	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2025	
2	11.11.2025	Mindre korrigeringer etter gjennomlesning av eier. Epost datert 11/11-2025
3	11.11.2025	Ytterligere presisering fra eier. Epost 11/11-2025
4	11.11.2025	Endret fra induksjonstopp til keramisk koketopp

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RG9249>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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