

# Tilstandsrapport

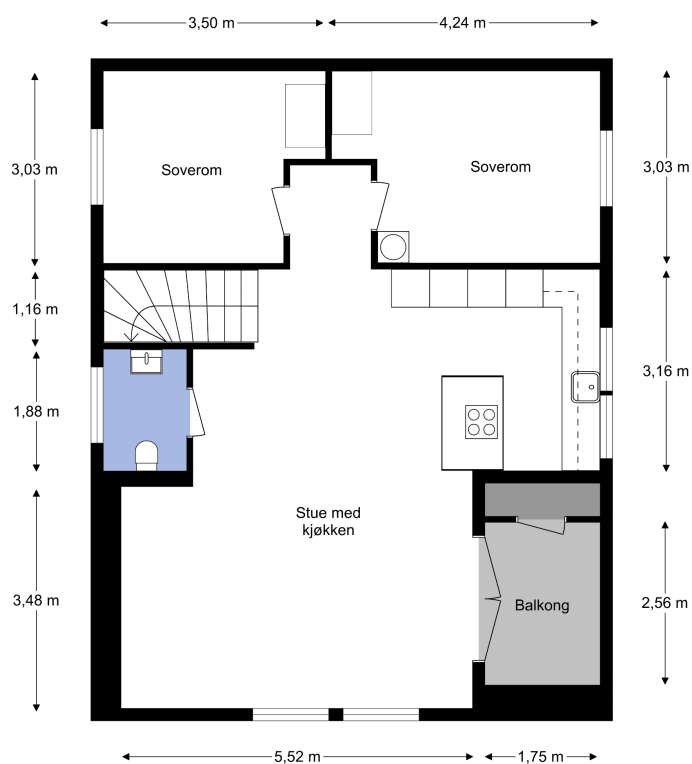
📍 Jutulveien 39 B, 0853 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 47, bnr. 53

# Andelsnummer 120

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m<sup>2</sup> BRA-i: 100 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 11838-26095

Eiendomsverdi ref nr: GH3710

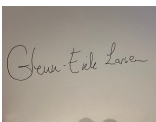
Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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

## Rapportansvarlig



Glenn-Erik Larsen

Uavhengig Takstingeniør

glenn@takstpartner.no

905 31 615

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

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

Leiligheten er bruksendret og viker fra originale tegninger. De opprinnelige bodene i kjeller er ombygget til ett innredet rom.

Takhøyde i kjeller er målt til 2,2m.

Det er uvisst for Takstmann, om bruksendring er søkt til kommunen.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om hva rommet er definert som.

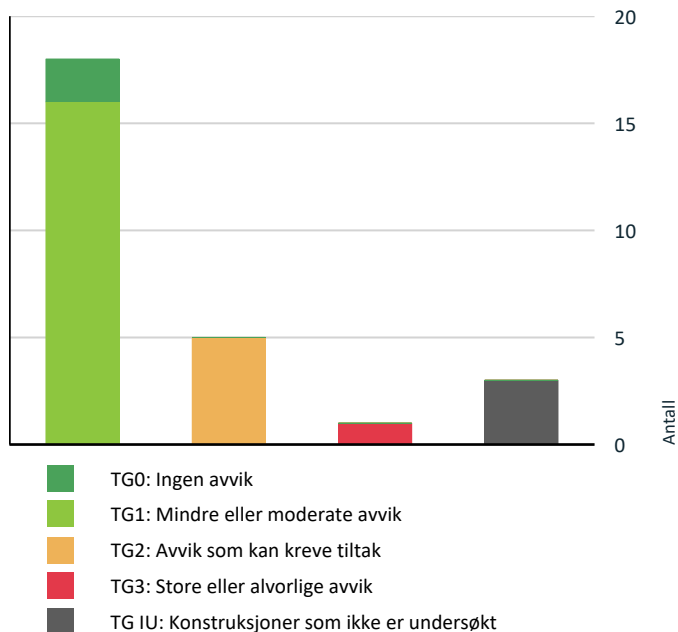
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK)

og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

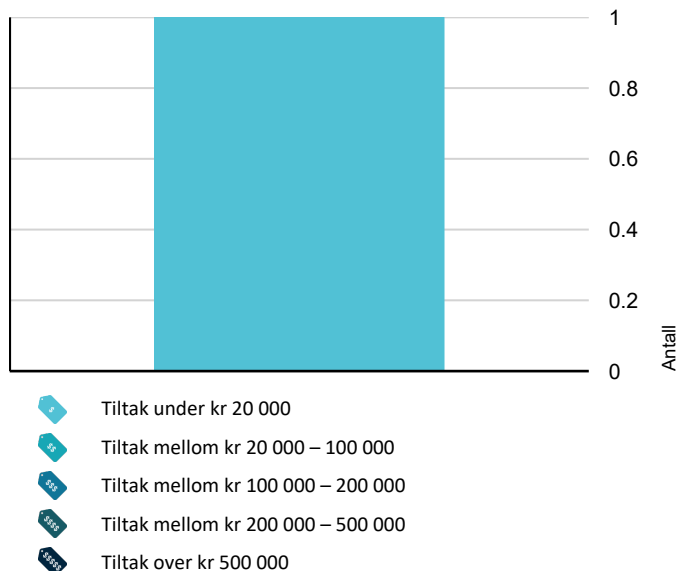
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Jutulveien 39 B. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 2. etg > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1920

### Tilbygg / modernisering

2013	Kjeller	Oppussing av kjeller, inklusive lagt varmekabler, våtromsmembran og fliser i kjelleren. Arbeidet ble utført av Frøiland Bygg
2021	Diverse	Kjeller: Ny trapp (Trappemakeren, 2021). Nytt gipstak, maling, diverse småarbeid (de Lilla, 2021)
2021	Diverse	Entre: Ny flis i entre (Norhagen Mur, 2021), diverse småarbeid (de Lilla, 2021)
2021	Bad	Bad 1 etasje: Installasjon av ny servant, dusjbatteri, badekar, diverse små utbedringer (Rørleggerhuset, 2021)
2022	Ombygging	2 etasje: Nytt rørarbeid (Brandebu byggservice 2021 og ALLE TIDERS RØRLEGGEBEDRIFT AS, 2022), samt utbygging av trekonstruksjon og totaloppussing av 2 etasje, nye gulv, vegger, vinduer, dører, terasse, elanlegg, lyskilder, kjøkken og toalettrom med veggmontert WC (Wal Bygg, 2022)
2022	Isolering	Loft: lagt til isolering (Wal Bygg, 2022)
2023	Utvendig	Huset fikk ny takstein og kledning i 2022/2023 (Ledet av borrettslaget)
2026	VVS-arbeid	Montering av tettemuffer på vannrør.
2026	Overflater	Oppgradering av nisje i trapp.
2022	El-arbeid	Nytt elanlegg, stikkontakter og lyskilder gjennom hele 2 etasje i samband med oppussing, arbeidet ble utført av Sæther Elektrokonsult.

## UTVENDIG

### TG 1U Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Boligen fremstår med yttervegger i bindingsverk konstruksjon.  
Leilighetens etasjeskille i tre.  
Yttertak i saltak konstruksjon, tekket med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Eldre og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (vinduer, entrédører)

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer i boligen fremstår med 2/3-lags glass i treframmer.  
glass i vinduer er dater med 1991, 2021 og 2022.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering  
i glass være vanskelig å se.  
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,  
uten at det er oppgitt i denne rapporten.  
Avvik på årstall kan forekomme.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, på de eldste vinduer da mer enn halvparten av levetid er oppbrukt. Isoleringsevne i glass vil reduseres med årene. Det er observert noe avskalling på de eldste vinduer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende. Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

## ! TG 1 Dører

### Beskrivelse

Entredør og kjellerdør i laminert utforming, med B-30/ 35db klassifisering. Det er montert el-lås i entredør.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

## ! TG 1 Balkongdør

### Beskrivelse

2-fløyet balkongdør i treframe med 3-lags glass fra 2022.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme. TG settes ut i fra alder på glass, da isoleringsevne i glass reduseres over tid.

## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca. 4,5m<sup>2</sup>. Gulvet er belagt med terrassebord, rekkverk fremstår med spiler i trevirke. Høyde på rekkverk er målt til 1,03m.

## INNSENDIG

## ! TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: 1-stavs parkett, tregulv og fliser.  
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og panel.  
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av panel/ plater.  
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 4,1m.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskille i tre.  
Overflater er sjekket med nivelleringslaser, stue/kjøkken i 2.etg.  
Og innredet rom i kjeller ble kontrollert av Takstmann.  
Det er registrert 14 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue.  
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

## TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipe i boligen er av teglstein med pusset overflate på loft,  
pipe er kledd med tapet og plater i 2.etg.  
Pipe er fra byggeår og er ikke i bruk i denne boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipevanger fremstår med avvik da deler av pipen er kledd igjen.  
Krav i forskrift til mursteinspipe, er 4 synlige sider,  
dette er for å evt. avdekke riss og sprekkdannelse i pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipevanger må synliggjøres med evt. puss på overflater.  
Tildekking med strie/ plater eller lignende,  
vil kunne forhindre synlighet av evt. sprekkdannelse i pipe.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Tapet utenpå pipe.

## TG 0 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Utforede vegger mot terreng, er belagt med plater.  
Utforede vegger under terreng er å anse som risiko konstruksjoner.  
Det fordi det kan være vanskelig,  
å oppdage fukt i bakenforliggende konstruksjoner.

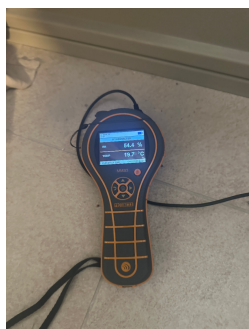
Målin via luke mot yttervegg viser måling på,  
55 % relativ fuktighet i veggskille.

Kritisk grense for relativ fuktighet (RF) i en vegg,  
avhenger av hvilket materiale som ligger i konstruksjonen.  
Det finnes ikke én universell prosent, men byggforsk og bygningsfysikk  
opererer med omtrentlige kritiske RF-grenser der mugg og råte

# Tilstandsrapport

begynner å utvikle seg.

Det er ikke akseptabelt at konstruksjonen bak membran eller våtromsplater, overstiger ca. 75–80 % RF over lengre tid.



## ! TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp fremstår i trevirke med malte vanger, trinn, rekkverk og håndløper. Trapp mellom U.-1.etg. er fra 2021.

## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører fremstår med: glatte dørblader i malt utførelse. Dørblader, dørvidere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## ! TG IU Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

## VÅTROM

### 1. ETG > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet ble renoveret i 2015 av Godt Bygg, i følge opplysninger fra tidligere salg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av konstruksjoner, da nåværende eier ikke har tilgang til dokumentasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## 1. ETG > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

Det er observert små sprekker i takplater.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETG > BAD

### ! TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 25 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETG > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk i plast er plassert i dusjssonen. Det er synlig membran i sluk, som er benyttet som tettesjikt.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Rørnanlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

TG settes ut i fra manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt i gulv og vegger.  
Ref: NS3600

#### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Ved manglende dokumentasjon på arbeid, kan man ikke bekrefte utførelse på konstruksjoner. Tettesjikt i gulv og vegger anses som en usikker konstruksjon. Fremskaffelse av dokumentasjon fra utførende anbefales.



Sluk i plast, plassert i dusjnise

## 1. ETG > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: dusjplass i badekar servant med underskap, speilskap, høyskap og veggmontert wc.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETG > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilasjon på bad fremstår med: ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte i dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull.

Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungere tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETG > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking mot bad viser måling på, 29 % Relativ fuktighet i veggskille.

Kritisk grense for relativ fuktighet (RF) i en vegg mot bad, avhenger av hvilket materiale som ligger i konstruksjonen. Det finnes ikke én universell prosent, men byggforsk og bygningsfysikk opererer med omtrentlige kritiske RF-grenser der mugg og råte

# Tilstandsrapport

begynner å utvikle seg.

Det er ikke akseptabelt at konstruksjonen bak membran eller våtromsplater, overstiger ca. 75–80 % RF over lengre tid.



Måling med hygrometer

## KJØKKEN

### 2.ETG > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Schmidt fremstår med glatte fronter. Benkeplate i stein med underlimt oppvaskum og 1-greps blandebatteri. kjøkken-øy med innfelt platetopp og underskap.

Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp med ventilator, oppvaskmaskin, vinskap og kjølfrysenskap. Det er montert komfyrvakt i taket over platetopp.

Innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### 2.ETG > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Ventilator i platetopp er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

##### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### 2.ETG > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Overflater på Wc er belagt med:  
fliser på gulv og malte vegger.  
Innredning og garnityr fremstår med:  
Servant og veggmontert wc.

### 2.ETG > TOALETTROM

#### TG 1 Teknisk anlegg

##### Beskrivelse

Ventilasjon på wc fremstår med mekanisk avtrekk,  
og spalte under dørblad for tilluft.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Røropplegg i boligen fremstår med:  
vanntilkobling med Pex-rør,  
samleskap med rørkurser og  
stoppekran er plassert i trapperom.  
Stoppekraner på kjøkken og i samleskap  
er testet og fungerer som de skal.  
Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales  
derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom  
dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever  
spesielt utstyr og kompetanse.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler kursoversikt for rør i samleskap.  
Kursoversikt i samleskap er ett forskriftskrav.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende kursoversikt vil kunne skape usikkerhet,  
om rør i anlegget må skiftes.  
Det anbefales å kontakte utførende for arbeidet,  
for å opprette en oversikt.

# Tilstandsrapport



Rørapplegg i kjøkkenbenk med Waterguard

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjon i boligen fremstår med:  
Mekanisk avtrekk fra bad og wc,  
ellers tilluftsventiler i vinduer.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift. Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er en utfordring å oppfylle dagens krav med ventilasjon i eldre boliger. Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse og at konstruksjoner må forbli, eller manglende konstruksjonsmessige muligheter.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Oppvarming i leiligheten ved panelovner.  
Det er etablert gulvarme på bad, entre og i kjeller.

# Tilstandsrapport

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

## ! TG IU Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringskap med automatsikringer er plassert i trapperom.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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.  
**2. etasje ble renoveret i 2022 med nytt elektrisk anlegg installert av totalentreprenør (WAL Bygg med tilknyttet registrert elektriker). Hovedsikringskap i kjeller er eldre og ikke rehabilitert**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Arbeidene i 2. etasje (2022) ble utført gjennom totalentreprenør med registrert elektroinstallatør.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

# Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Renovering av 2. etasje i 2022 inkluderte nytt elanlegg.**

**Tidligere eier opplyste også om arbeider utført i 2013 og 2015.**

**Vi har ikke samsvarserklæring for arbeid utført av tidligere eier.**

**Dokumentasjon fra renovering i 2022 ligger hos totalentreprenør (WAL Bygg).**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

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

**Nei**

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 er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.**

**Ved manglende dokumentasjon og manglende kursoversikt i sikringsskap, anbefales det en gjennomgang av EL-fagmann.**

**Dette for å utelukke feil og slitasje på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befarings. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.**

## Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år.

Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold,

utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr.

Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje,

som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Hvis boligen har et anlegg fra før 1990-tallet,

er det sannsynlig at det ikke lenger oppfyller dagens krav til sikkerhet og kapasitet.

# Tilstandsrapport



Sikringskap med automatsikringer.

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Ut fra sikkerhetsmessige forhold, anbefales det å montere håndløper og rekkverk.

# 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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etg	12			12			12
2.etg	67			67	5	4	71
Kjeller	21			21			21
<b>SUM</b>	<b>100</b>				<b>5</b>	<b>4</b>	<b>104</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>100</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg	Entré, trapperom, bad		
2.etg	Trapperom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, toalettrom		
Kjeller	Innredet rom		

### Kommentar

Lagringsloft har en gulvflate på ca.10m<sup>2</sup>, arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde på 1,48m.  
Det mangler gulv på ett lite område.  
Balkongen er målt til 4,5 m<sup>2</sup> og er avrundet til 5 m<sup>2</sup> i TBA.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som i arealoppsettet.  
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.  
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Leiligheten er bruksendret og viker fra originale tegninger.  
De opprinnelige boder i kjeller er ombygget til ett innredet rom.  
Takhøyde i kjeller er målt til 2,2m.  
Det er uvisst for Takstmann, om bruksendring er søkt til kommunen.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om hva rommet er definert som.  
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.  
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se oppsummering i rapport.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Linn Bonaventure Fridman	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	47	53		0	14792.8 m <sup>2</sup>	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Jutulveien 39 B

### Hjemmelshaver

Linn Bonaventure Fridman og Michael David  
Bonaventure Fridman

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP	963341385		OBOS EIENDOMSFORVALTNIN G AS	Fridman Linn Bonaventure, Fridman Michael David Bonaventure

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

120

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten er en del av en flermannsbolig, som går over tre plan.  
Boligen består av: 1.etg. med entre, trapperom og flislagt bad, kjeller med ett innredet rom og direkte adkomst til felles rom med egen vaskemaskin.  
2.etg. med 2 soverom, wc, stue med kjøkken og utgang til balkong.  
Det er lagringsplass på isolert loft med gulvareal på ca. 10kvm.  
Eier opplyser at det er mulighet for å ha en bod i hage.  
Det er gateparkering etter gjeldende regler.

Boligens 2.etg. ble renoveret i 2022 med:  
ombygging av rom, nye overflater, kjøkken med hvitevarer, vinduer og el-anlegg.  
Arbeidet ble utført av Wal Bygg & Eiendom, det foreligger ferdigattest for utbygging.  
Ferdigattest er datert 15.08.2022.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.  
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.  
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.  
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Radonmåling	13.04.2026		Gjennomgått	2	Nei
Kundeskjema	13.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Meglerbrev	13.04.2026		Gjennomgått	4	Nei
Pristilbud Delilla	13.04.2026		Gjennomgått	4	Nei
Dokumentasjon EI-arbeid	13.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest utbygging			Gjennomgått	2	Nei
Faktura Norhagen Mur AS	13.04.2026		Gjennomgått	2	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	13.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Faktura Rørleggerhuset	13.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Faktura Trappemakeren	13.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Faktura Wal Bygg & Eiendom AS	13.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kontrakt Wal Bygg & Eiendom AS	13.04.2026		Gjennomgått	10	Nei
Egenerklæring	17.04.2026		Gjennomgått	7	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	
2	17.04.2026	

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.