Norsk takst

Tilstandsrapport

Rekkehus

Bjørndalsjordet 55, 1270 OSLO

OSLO kommune

gnr. 187, bnr. 354, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 23.09.2026 **Rapportdato:** 19.11.2026 **Oppdragsnr.:** 21049-1948 **Eiendomsverdi ref nr:** JF5032

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Amundsen

AMUNDSEN TAKST & TILSTANDSANALYSE AS

NITO

B

ENERGIMERKE

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstoppdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge- og eiendomsbransjen, med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler. Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har gjennomført omfattende etterutdanning innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Foretaket er godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon. Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente standarder, herunder Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600, NS 3424 og NS 3940. Arbeidet utføres med særlig vekt på faglig integritet, kvalitet og presise vurderinger, tilpasset kravene til en trygg og forutsigbar eiendomshandel. Firma er anbefalt av meglerportalen.

Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Eiendommen omfatter et seksjonert rekkehus fra 2015, oppført over tre plan på felles eiertomt. Boligen har et samlet bruksareal på 142 m², hvorav BRA-i utgjør 136 m² og BRA-e 6 m². I tillegg kommer terrasse- og balkongareal på til sammen 61 m².

Bygningen har støpt gulv på grunn, etasjeskillere av tre, yttervegger i bindingsverk med liggende trekledning og kompakt pulttak. Bygningsdeler og tekniske installasjoner er i hovedsak fra byggeåret. Ifølge selger er flere innvendige overflater malt i 2026.

Det vesentligste tekniske avviket gjelder nedbøyninger og skjevheter i etasjeskillet ved den tidligere trappeåpningen mellom underetasjen og 1. etasje. I stue/kjøkken er det målt høydeforskjeller på ca. 20 mm over to meter og 25 mm gjennom rommet. Trappen er fjernet og åpningen gjenbygget, men utførelsen og de bærende konstruksjonene er ikke tilstrekkelig dokumentert. Forholdet er vurdert til TG3 og krever nærmere undersøkelser. Kostnadsestimatet omfatter kun undersøkelser. Omfanget og kostnadene ved eventuelle utbedringer kan først vurderes når årsaken og konstruksjonens tilstand er avklart.

Underetasjen er innredet som en separat utleiedel med egen inngang, kjøkken og bad, uten intern forbindelse til resten av boligen. Tidligere bodareal er innlemmet i kjøkkenet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på nødvendige godkjenninger for endringene eller på at skillet mot øvrige etasjer ivaretar nødvendige branntekniske krav. Forholdene må avklares med kommunen og relevante fagpersoner. Avklaringen kan medføre behov for søknad, bygningsmessige tiltak eller tilbakeføring.

Taktekningen er ikke undersøkt på grunn av manglende sikker adkomst, og tilstanden er derfor ikke avklart. Døren til den utvendige boden har svelleskader og er vurdert til TG3. Det er også registrert skjevheter i utvendig trapp samt svelling i dørblad og utforinger ved toalettrommet. Terrenget har stedvis utilstrekkelig fall fra grunnmuren, noe som kan gi vannansamlinger og økt fuktbelastning.

Begge badene er fra byggeåret og har flislagte overflater og elektrisk gulvvarme. Det er registrert svelling i innredningen på badet i 2. etasje. Hulltaking og fuktmåling fra tilstøtende rom avdekket ikke unormale forhold ved kontrollpunktene på noen av badene. Kjøkkenet i 1. etasje har mindre overflateslitasje. På kjøkkenet i underetasjen mangler lekkasjedeteksjon og komfyrvakt, og ventilasjonen fra kokesonen består kun av kullfilterventilator. Tiltak anbefales.

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon og en NIBE F750 avtrekksvarmepumpe fra 2015, som leverer varme til radiatorer og varmt tappevann. Det mangler dokumentasjon på regelmessig service, og service anbefales.

Det elektriske anlegget er fra byggeperioden, med senere utvidelser og endringer. Elektro365 AS har gjennomført en stikkprøvebasert kontroll etter NEK 405-2-3 den 15.10.2026.

Tilstandsrapporten må leses i sin helhet. Sammendraget erstatter ikke de enkelte kontrollpunktenes beskrivelser av tilstandsgrader, avvik, konsekvenser, tiltak og undersøkelsesbegrensninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

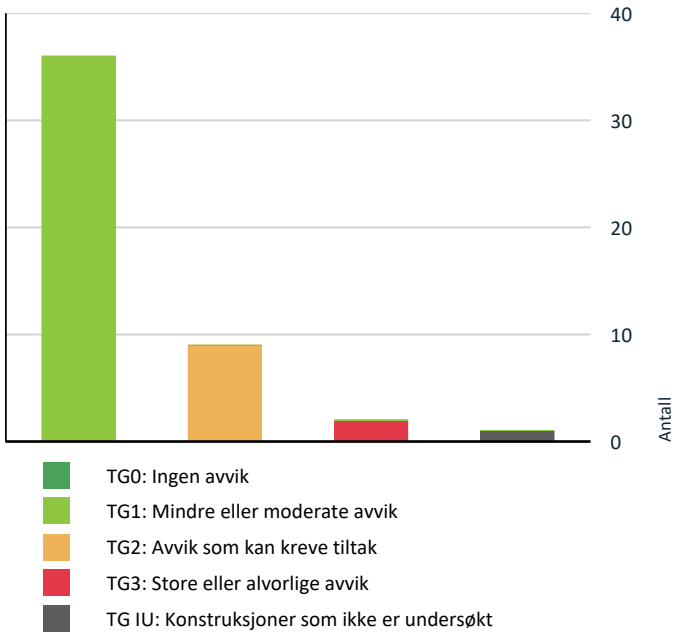
Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er registrert avvik fra disse i underetasjen. Den interne trappen mellom 1. etasje og underetasjen er fjernet, og trappeåpningen er gjenbygget, slik at etasjeskillet er endret. Areal angitt som bod på originaltegningen er innlemmet i kjøkken. Underetasjen er innredet som en separat utleiedel med stue/soveplass, kjøkken, bad og egen inngang, uten intern forbindelse til boligens øvrige etasjer.

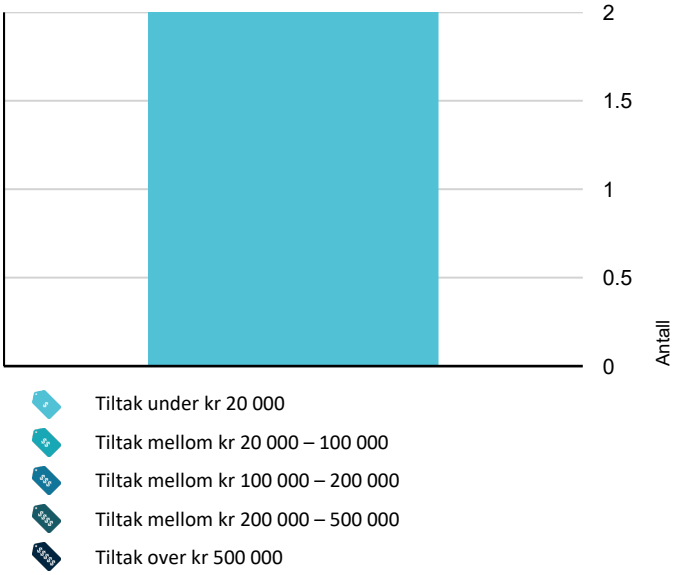
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapporten bygger på visuelle observasjoner, enkle undersøkelser, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger gitt i forbindelse med oppdraget. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, demontering av bygningsdeler, flytting av fastmontert inventar eller åpning av lukkede konstruksjoner, med mindre dette er særskilt opplyst i rapporten. Skjulte konstruksjoner, lukkede hulrom, membraner, rørføringer, elektriske installasjoner, fundamentering, drenering og øvrige ikke-synlige forhold er vurdert ut fra tilgjengelige indikasjoner og opplysninger. Det kan derfor foreligge skjulte feil eller avvik som ikke lar seg avdekke ved ordinær befaring. Rapporten må leses i sammenheng med alle beskrivelser, tilstandsgrader, avvik, konsekvenser, anbefalte tiltak, dokumentasjonsgrunnlag og forutsetninger. Rapporten gjelder den aktuelle boenheten/seksjonen og de bygningsdeler som omfattes av undersøkelsesplikten etter rapportens mandat. Felles bygningsdeler, felles tekniske anlegg, yttertak, fasader, grunnmur, drenering, bærende konstruksjoner, felles rørsystemer, felles ventilasjonsanlegg og øvrige sameie -/borettslagsforhold er kun vurdert der dette har særskilt nær tilknytning til boenheten, er synlig tilgjengelig eller uttrykkelig omtalt i rapporten. Rapporten erstatter ikke gjennomgang av sameiets eller borettslagets vedtekter, årsberetninger, regnskap, vedlikeholdsplaner, styreprotokoller, forsikringssaker eller beslutninger om fremtidige vedlikeholdsarbeider og kostnadsfordeling. Kjøper anbefales å sette seg grundig inn i sameiets/borettslagets dokumentasjon, herunder eventuelle planlagte påkostninger, rehabiliteringer, låneopptak og vedlikeholdsbehov.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdører - Ekstern bod Gå til side

Dørbladet har begynt å svelle.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter i området hvor det tidligere har vært en trapp ned til underetasjen.
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Den opprinnelige trappen mellom underetasjen og 1. etasje er fjernet, og trappeåpningen er gjenbygget.
Dette innebærer en lokal endring av etasjeskillet.

Det bør avklares hvordan den gjenbygde delen er utført, inkludert dimensjonering, opplegg og innfesting mot eksisterende konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er ikke mulig å vurdere taktekking fordi det mangler sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst. Alder og/eller materiale er ukjent og kan derfor heller ikke benyttes for vurdering.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det registreres skjevheter i trappen.

Utvendig > Ekstern bod Gå til side

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Nedre del av dørbladet og utforingene tilknyttet toalettrommet i 1. etasje har begynt å svelle.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 2 på bakgrunn av utfordringer knyttet til overvann. Risikoscore 2 indikerer at området har moderat risiko for problemer som følge av store nedbørsmengder og mangelfull drenering.

Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Innredningen har begynt å svelle.

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Overflatene har normal bruksslitasje med mindre hakk og merker. Omfanget vurderes som begrenset, og dette anses som et resultat av alder og bruk.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Gå til side

Kontrollrapporten beskriver en lampettledning uten beskyttelsesleder tilkoblet jordet støpsel på øvre terrasse, uten at tilkoblet utstyr er i klasse II-utførelse. Avviket er ikke dokumentert lukket i den fremlagte rapporten.

Det er også bemerket mangelfull kursfortegnelse og manglende dokumentasjon for deler av tidligere utførte arbeider.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at skillet mellom underetasjen og boligens øvrige etasjer tilfredsstiller kravene til branncellebegrensende konstruksjoner mellom separate boenheter. Dette medfører usikkerhet om brannsikkerheten mellom enhetene.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Boligens energimerking



Beskrivelse

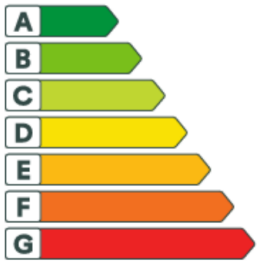
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blandt annet beregnet ut fra følgende parametre: Rekkehus/andre småhus, byggeår 2015, bærekonstruksjon i tre, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, orginale vinduer, 1 avtrekksvarmepumpe(r), radiatorer, balansert ventilasjon

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Innvendig overflater	Eier opplyser at gulvbelegget i underetasjen er skiftet til BerryAlloc Nordkapp 1-stavs laminatgulv. Arbeidet er ifølge eier utført av Mathias Hansen Eiendom AS. Det er mottatt bilder av gulvet etter utskiftingen.
2026	Innvendig overflatebehandling	Ifølge selger ble innvendig trapp, dører, vegger og himlinger malt i 2026.
2026	Utvendig vedlikehold	Selger opplyser om nylig beising under punktet balkonger, terrasser, rekkverk og utvendige trapper. Nærmere omfang er ikke spesifisert.
2026	Kontrollrapport fra Elektro365 AS	
	Elektriske arbeider	Ifølge selger er det installert Plejd-system på soverom, i underetasjen og i stuen, samt nye lamper i stuen og ved inngangspartiet.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med PVC-duk eller takshingel fra byggeåret. Undertak og øvrig takkonstruksjon er fra samme periode.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke mulig å vurdere taktekking fordi det mangler sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst. Alder og/eller materiale er ukjent og kan derfor heller ikke benyttes for vurdering.

Konsekvens/tiltak
• Manglende adkomst medfører at taktekkingens tilstand ikke kan vurderes, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til eventuelle skader, lekkasjer og restlevetid.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når det er sikkerhetsmessig forsvarlig.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål fra byggeåret.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har en tett, kompakt takkonstruksjon av typen pulttak fra byggeåret. Det er ikke mulighet for kontroll av takkonstruksjonen, da det er en tett konstruksjon. Ingen avvik er registrert fra innside eller utside. Ferdigattesten på bygget dokumenterer at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre og har utvendig liggende trekledning fra byggeåret.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har 3-lags PVC vinduer med isolerglass fra byggeåret.

Vinduenes utvendige overflater, innsettingsdetaljer samt åpne- og lukkefunksjon er kontrollert ved visuell besiktigelse og stikkprøvevis funksjonsprøving.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har en ytterdør med glassfelt, samt to balkongdører i PVC med 3 -lags isolerglass fra byggeåret.

Dørene er utført med malte dørblad og karmer av tre. Dørblad, karmer, terskler, utvendig omramming og tilgjengelige innsettingsdetaljer er undersøkt visuelt. Dørenes åpne- og lukkefunksjon er kontrollert ved funksjonsprøving.

Tilstandsrapport

TG 3 Ytterdører - Ekstern bod

Beskrivelse

Den utvendige boden har en malt ytterdør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Dørbladet har begynt å svelle.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring eller utskifting av dørbladet for å hindre videre fuktskader og forringelse av funksjon. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skaden utvikle seg og føre til redusert levetid og funksjonssvikt på døren.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stuen i 1. etasje er det utgang til en vestvendt veranda på 8 m². Konstruksjonen er oppført i trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord på dekke, samt et rekkverk i malt trevirke. Verandaen er videre utstyrt med en elektrisk markise.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Ved inngangspartiet er det oppført en terrassekonstruksjon i tre på 15 m², med trykkimpregnerte terrassebord på dekke og et pulttak med transparente plater som beskytter mot regn. Fra området er det tilkomst til en ekstern bod samt en plassbygd skapløsning med skyvedør i tre.

Ved inngangspartiet til leiligheten i underetasjen og i hagen er det oppført terrassekonstruksjoner i tre med trykkimpregnerte terrassebord. Konstruksjonene ble målt til 12 m² og 26 m². Videre er tomten inngjerdet med et gjerde oppført i malt trevirke.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert en utvendig trapp i stål og tre som gir adkomst til leiligheten i underetasjen og hagen.

Vurdering av avvik:

• Det registreres skjevheter i trappen.

Konsekvens/tiltak

• Skjevheter i trappen bør rettes opp for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere skader eller forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre økt slitasje, redusert sikkerhet og fare for personskade.

TG 2 Ekstern bod

Beskrivelse

Fra inngangspartiet er det adkomst til en utvendig bod på ca. 6 m². Boden er oppført i bindingsverk med liggende trekledning og har et pulttak tekket med takpapp. Boden er isolert og inneholder et eget teknisk rom for avtrekksvarmepumpen. Innvendig er det støpt dekke på gulvet, mens veggene er delvis åpne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Entré og toalett i 1. etasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler, mens de øvrige rommene har trestavs parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige veggoverflater og himling består av tapet og malte, slette plater med downlights tilkoblet Plejd-systemet i utvalgte rom. På kjøkkenet i 1. etasje er det i tillegg lagt teglsteinsimiterte steiner på én vegg.

Takhøyden ble stikkprøvemålt til ca. 2,40 meter i alle etasjer.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har støpt betonggulv på grunn. Konstruksjonsoppbygningen under betonggulvet er skjult og er ikke nærmere kontrollert. Bygningen er oppført etter TEK10, hvor det var krav om radonforebyggende tiltak, men særskilt dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

2. etasje: Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i gang med trapp over ca. 2 m, og 6 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv i soverom over ca. 2 m, og 7 mm gjennom hele rommet.

1. etasje: Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over ca. 2 m, og 25 mm gjennom hele rommet.

Underetasje: Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/soverom over ca. 2 m, og 6 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på kjøkkengulv over ca. 2 m, og 5 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter i området hvor det tidligere har vært en trapp ned til underetasjen.
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Den opprinnelige trappen mellom underetasjen og 1. etasje er fjernet, og trappeåpningen er gjenbygget. Dette innebærer en lokal endring av etasjeskillet.

Det bør avklares hvordan den gjenbygde delen er utført, inkludert dimensjonering, opplegg og innfesting mot eksisterende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til nedbøyningene/skjevhetene, og eventuelle nødvendige utbedringer bør utføres for å hindre videre setninger eller skader på konstruksjonen. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for ytterligere deformasjoner, redusert brukskomfort og i verste fall svekkelse av bæreevnen i konstruksjonen.
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
• Mangelfull dimensjonering eller innfesting kan medføre svikt og deformasjoner i den gjenbygde delen og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å innhente dokumentasjon på den konstruktive utførelsen. Dersom tilstrekkelig dokumentasjon ikke foreligger, bør løsningen vurderes av en bygningsingeniør med kompetanse innen bærekonstruksjoner. Eventuelle utbedringer må baseres på denne vurderingen. Se også omtale under lovlighet. Kostnadsestimatet omfatter kun videre undersøkelser, ettersom årsaken til nedbøyningen og den bærende konstruksjonens tilstand må avklares før omfanget av og kostnadene ved eventuelle utbedringer kan vurderes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

⚠ Radon

Beskrivelse
Bygget er oppført med radonsperre i henhold til forskriftskrav, dokumentert gjennom ferdigattesten.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasjene med åpne trappetrinn fra byggeåret.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Boligen har malte finerdører fra byggeåret.

Dørenes åpne- og lukkefunksjon ble kontrollert ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Nedre del av dørbladet og utforingene tilknyttet toalettrommet i 1. etasje har begynt å svelle.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring eller utskifting av dørblad og utforinger bør vurderes for å hindre videre oppfukting og forringelse. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres og føre til behov for mer omfattende reparasjoner.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Takstingeniøren observerte ingen synlige tegn til skadedyr eller fuktsøkende/treskadende insekter på befaringstidspunktet. Det er heller ikke opplyst av selger om kjente forhold knyttet til skadedyr, insektsangrep eller tidligere bekjempelsestiltak. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige og synlige områder, og skjulte forhold kan ikke utelukkes.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad i 2. etasje fra byggeåret.

Rommet har flislagte gulv og vegger, med elektriske varmekabler som varmekilde. Himlingen er kledd med malte plater og har innfelte downlights. Innredningen består av servantseksjon med skuffer, heldekkende servant, ettgreps blandebatteri samt et rundt speil med integrert belysning. I overgangen mellom vegg og tak er det i tillegg etablert en ekstra skapløsning. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett med innebygd sisterne og en nedsenket dusjsone som er avgrenset med dusjdører.

Rommet ventileres via balansert ventilasjon.

Som referansenivå legges TEK10 og relevante faglige normer på tidspunktet for renoveringen til grunn.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er utført en uavhengig kontroll, og ferdigattest er fremlagt som dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler.

Fallforholdene på våtrommet er vurdert opp mot byggeforskriften på befaringstidspunktet, og er kontrollert ved bruk av punktlaser/sluklokalisator.

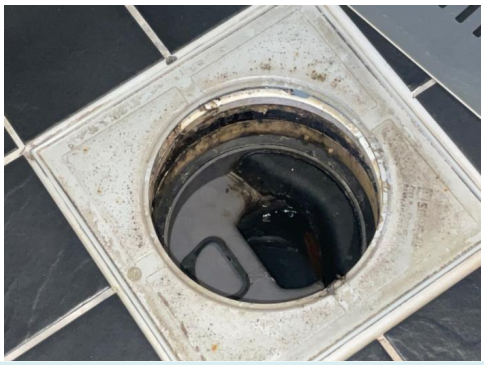
Målingene viser en høydeforskjell på ca. 35 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på ca. 15 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert et lokalt fall på ca. 14 mm, mens fallet inne i dusjsonen ble målt til mellom 5–10 mm.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med smøremembran som vanntett sjikt, og har et plastsluk plassert i dusjsonen fra byggeåret.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger.

Vurdering av avvik:

• Innredningen har begynt å svelle.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring eller utskifting av innredningen bør vurderes for å hindre videre svelling og forringelse av materialet. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere skade og redusert levetid på innredningen.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

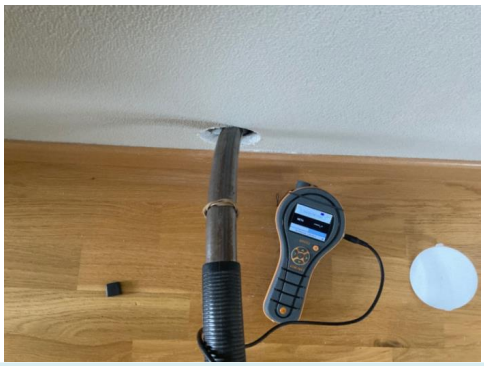
Badet ventileres gjennom avtrekksventilasjon, hvor tilluften tilføres via en lufterist i dørbladet.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt fuktmåling ved hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad i underetasjen fra byggeåret.

Rommet har flislagte gulv og vegger, med elektriske varmekabler som varmekilde. Himlingen er kledd med malte plater og har innfelte downlights. Innredningen består av servantseksjon med skapdører, heldekkende servant, ettgreps blandebatteri samt et rundt speil med integrert belysning. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett med innebygd sisterne og en nedsenket dusjsone som er avgrenset med dusjdører.

Rommet ventileres via avtrekksventilasjon.

Som referansenivå legges TEK10 og relevante faglige normer på tidspunktet for renoveringen til grunn.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er utført en uavhengig kontroll, og ferdigattest er fremlagt som dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler.

Fallforholdene på våtrommet er vurdert opp mot byggeforskriften på befaringstidspunktet, og er kontrollert ved bruk av punktlaser/sluklokalisator.

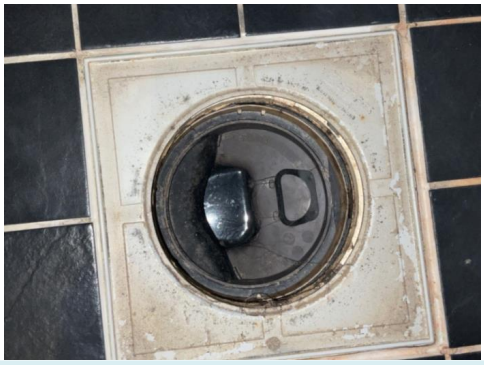
Målingene viser en høydeforskjell på ca. 30 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på ca. 15 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert et lokalt fall på ca. 14 mm, mens fallet inne i dusjsonen ble målt til ca. 7 mm.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med smøremembran som vanntett sjikt, og har et plastsluk plassert i dusjsonen fra byggeåret.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet ventileres gjennom avtrekksventilasjon, hvor tilluften tilføres via en lufterist i dørbladet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt fuktmåling ved hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkken fra byggeåret.

Kjøkkenet i 1. etasje er fra byggeåret og har en delvis åpen løsning mot stue og spiseplass. Innredningen har hvite, glatte fronter og mørk laminatbenkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Over benkeplaten er veggene flislagt med hvite fliser, og innfelte spotter under overskapene gir arbeidsbelysning. En frittstående skapseksjon med benkeplate, skuffer og skap gir ytterligere arbeids- og oppbevaringsplass.

Kjøkkenet er utstyrt med en keramisk platetopp, integrert stekeovn og oppvaskmaskin samt frittstående kjøle- og fryseskap. Over platetoppen er det montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er montert både lekkasjevarsler og komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Overflatene har normal bruksslitasje med mindre hakk og merker. Omfanget vurderes som begrenset, og dette anses som et resultat av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig vedlikehold og eventuelt utbedring av overflater med hakk og merker for å opprettholde funksjon og estetikk. Dersom slitasjen øker, kan det på sikt føre til redusert levetid og behov for utskifting av innredningen.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2015.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet i underetasjen ble ifølge selgers opplysninger etablert i 2015.

Innredningen er kompakt, med hvite, slette fronter og mørk laminatbenkeplate. Veggene over benkeplaten er kledd med mosaikkfliser, og det er montert belysning under overskapene.

Kjøkkenet har integrert induksjonstopp og stekeovn samt kjøkkenventilator med kullfilter over platetoppen. Oppvaskkummen i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri er plassert i en separat nisje med benkeplate, underskap og overskap.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom fra byggeåret.

Toalettrommet i 1. etasje har flislagt gulv med varmekabler, tapet på veggflater og malte plater i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett, vegghengt servant med ettgreps blandebatteri, speil og veggmontert oppbevaringsskap. Det er etablert sluk i gulvet ettersom rommet inneholder et fordelerskap for vannledninger.

Rommet ventileres gjennom avtrekksventilasjon, hvor tilluften tilføres via en lufterist i dørbladet.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Rommet er innredet med gulvmontert toalett, vegghengt servant med ettgreps blandebatteri, speil og veggmontert oppbevaringsskap.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Badet ventileres gjennom avtrekksventilasjon, hvor tilluften tilføres via en lufterist i dørbladet.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system i plast, hvor fordelerskap er plassert på toalettrom i 1. etasje.

Vurderingen er begrenset til visuelle observasjoner og enkel kontroll av tilgjengelige deler av anlegget på befaringstidspunktet. Skjulte rørføringer, koblinger og gjennomføringer er ikke kontrollert. Det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep eller nærmere kontroll av kvalifisert fagperson.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i plast, hovedsakelig fra byggeåret. Avløp fra kjøkken, servant, dusj, toalett og vaskemaskin er tilknyttet bygningens felles avløpssystem.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon tilknyttet en NIBE F750 avtrekksvarmepumpe fra 2015. Varmepumpen gjenvinner energi fra avtrekksluften til vannbåren oppvarming og varmt tappevann.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har en avtrekksvarmepumpe av typen NIBE F750 fra 2015, montert i den utvendige boden. Anlegget gjenvinner varme fra boligens avtrekksluft og benytter denne til vannbåren romoppvarming og oppvarming av tappevann. Varmepumpen har integrert varmtvannsbereder og er tilkoblet boligens ventilasjons- og varmeanlegg. Ved aggregatet er det montert ekspansjonskar og sirkulasjonspumpe.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

• Det bør utføres service på anlegget.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsforsyningen ivaretas av en integrert varmtvannsbereder i boligens NIBE F750 avtrekksvarmepumpe fra 2015, plassert i den utvendige boden. Berederen har et volum på 180 liter, ifølge produsentens tekniske dokumentasjon. Oppvarming av tappevannet skjer ved gjenvinning av varme fra boligens avtrekksluft, med elektrisk tilleggsvarme ved behov.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren oppvarming via radiatorer, tilknyttet en NIBE F750 avtrekksvarmepumpe. Anlegget er fra byggeåret 2015. Fordelerskap for varmeanlegget er plassert på kjøkkenet i underetasjen og i boden i 2. etasje.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligens sikringsskap er plassert i boden i 2. etasje og er utstyrt med automatsikringer, jordfeilvern og overspenningsvern. Anlegget har 400/230 V TN-C-S-forsyning. Ifølge kursfortegnelsen er hovedsikringen på 40 ampere, og det er registrert 15 kurser.

Det elektriske anlegget er fra byggeperioden, med senere utvidelser og endringer. Ifølge tidligere eiers egenerklæring har Driftsleder Elektro AS installert to nye kurser til platetopp og stekeovn på kjøkkenet i underetasjen. Det er også opplyst at en bekjent elektriker har montert en dobbel stikkontakt og en utelampe.

Nåværende selger opplyser at det er installert Plejd-styring på soverom, i underetasjen og i stuen, samt nye lamper i stuen og ved inngangspartiet. Utførelsesår og utførende foretak er ikke oppgitt for disse arbeidene.

Det foreligger en kontrollrapport fra Elektro365 AS etter kontroll utført av Fredrik Mørk 15.10.2026. Ifølge rapporten er kontrollen gjennomført etter NEK 405-2-3 og omfatter stikkprøver av det elektriske anlegget. Kontrolløren har registrert ett åpent avvik, vurdert til TG2, knyttet til en lampettledning uten beskyttelsesleder tilkoblet jordet støpsel på øvre terrasse, uten at tilkoblet utstyr er i klasse II-utførelse. Det er også bemerket mangelfull kursfortegnelse og manglende dokumentasjon for deler av tidligere utførte arbeider. Utbedring av avviket er ikke dokumentert i kontrollrapporten.

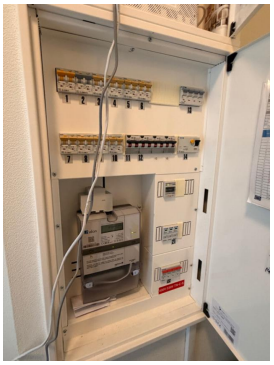
I tilstandsrapporten fra 2019 er en samsvarserklæring fra R & M Elektro AS, datert 13.03.2014, oppført som fremvist. Tidligere eier opplyste dessuten at samsvarserklæring fra Driftsleder Elektro AS forelå. Selve erklæringene inngår ikke i det fremlagte dokumentgrunnlaget. Samsvarserklæringer og tilhørende dokumentasjon for opprinnelig anlegg og senere endringer bør innhentes. Det vises for øvrig til kontrollrapporten fra Elektro365 AS for nærmere opplysninger om kontrollens omfang og resultater.

Vurdering av avvik:
• Kontrollrapporten beskriver en lampettledning uten beskyttelsesleder tilkoblet jordet støpsel på øvre terrasse, uten at tilkoblet utstyr er i klasse II-utførelse. Avviket er ikke dokumentert lukket i den fremlagte rapporten.

Det er også bemerket mangelfull kursfortegnelse og manglende dokumentasjon for deler av tidligere utførte arbeider.

Konsekvens/tiltak
• Lampettledningen uten beskyttelsesleder tilkoblet jordet støpsel på øvre terrasse bør utbedres av autorisert elektriker for å redusere risikoen for elektrisk støt og brannfare.

Mangelfull kursfortegnelse og manglende dokumentasjon for tidligere utførte arbeider bør utbedres ved å fremskaffe oppdatert kursfortegnelse og nødvendig dokumentasjon. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.



Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen er oppført som rekkehus over tre etasjer. Underetasjen er senere innredet som en separat utleiedel med egen inngang, kjøkken og bad. Den interne trappen mellom underetasjen og 1. etasje er fjernet, og trappeåpningen er gjenbygget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at skillet mellom underetasjen og boligens øvrige etasjer tilfredsstiller kravene til branncellebegrensende konstruksjoner mellom separate boenheter. Dette medfører usikkerhet om brannsikkerheten mellom enhetene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes dokumentasjon som bekrefter at skillet mellom underetasjen og øvrige etasjer oppfyller kravene til branncellebegrensende konstruksjoner mellom separate boenheter.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om brannsikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt, noe som kan øke risikoen for spredning av brann mellom boenhetene og fare for liv og helse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Fuktsikring og drenering fra byggeåret.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur i isolerte elementer med støpt betongsåle på terreng.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Eiendommen ligger i et skrånende terreng.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 2 på bakgrunn av utfordringer knyttet til overvann. Risikoscore 2 indikerer at området har moderat risiko for problemer som følge av store nedbørsmengder og mangelfull drenering.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot muren.
Manglende fall og overvann kan føre til økt risiko for fukt- og vannskader på grunnmur og kjeller, spesielt ved store nedbørsmengder.
Tiltak bør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige skader.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Kontrollrapporten beskriver en lampettledning uten beskyttelsesleder tilkoblet jordet støpsel på øvre terrasse, uten at tilkoblet utstyr er i klasse II-utførelse. Avviket er ikke dokumentert lukket i den fremlagte rapporten.

Det er også bemerket mangelfull kursfortegnelse og manglende dokumentasjon for deler av tidligere utførte arbeider.

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at skillet mellom underetasjen og boligens øvrige etasjer tilfredsstiller kravene til branncellebegrensende konstruksjoner mellom separate boenheter. Dette medfører usikkerhet om brannsikkerheten mellom enhetene.

Konsekvens/tiltak
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.

• Lampettledningen uten beskyttelsesleder tilkoblet jordet støpsel på øvre terrasse bør utbedres av autorisert elektriker for å redusere risikoen for elektrisk støt og brannfare.

Mangelfull kursfortegnelse og manglende dokumentasjon for tidligere utførte arbeider bør utbedres ved å fremskaffe oppdatert kursfortegnelse og nødvendig dokumentasjon. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

• Det bør innhentes dokumentasjon som bekrefter at skillet mellom underetasjen og øvrige etasjer oppfyller kravene til branncellebegrensende konstruksjoner mellom separate boenheter.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om brannsikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt, noe som kan øke risikoen for spredning av brann mellom boenhetene og fare for liv og helse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

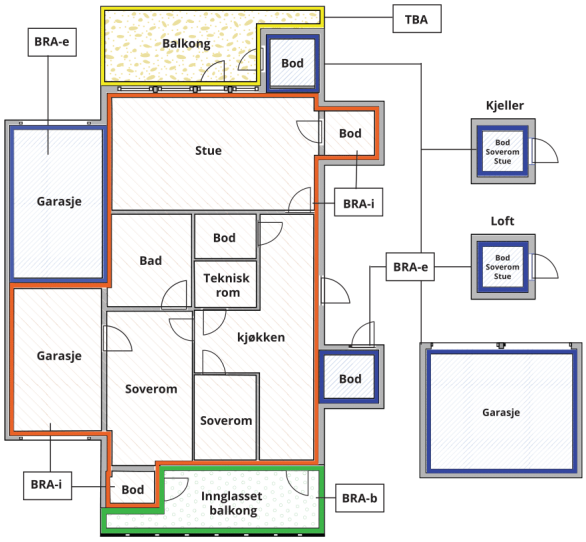
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	47			47	
1.etasje	45	6		51	23
Underetasje	44			44	38
SUM	**136**	**6**			**61**
SUM BRA	**142**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Gang m/trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod		
1.etasje	Entré, toalettrom, kjøkken, stue m/trapp	Ekstern bod	
Underetasje	Entré, stue/soverom, kjøkken, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er registrert avvik fra disse i underetasjen. Den interne trappen mellom 1. etasje og underetasjen er fjernet, og trappeåpningen er gjenbygget, slik at etasjeskillet er endret. Areal angitt som bod på originaltegningen er innlemmet i kjøkken. Underetasjen er innredet som en separat utleiedel med stue/soveplass, kjøkken, bad og egen inngang, uten intern forbindelse til boligens øvrige etasjer.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er registrert søknadspliktig bruksendring fra bod til kjøkken i underetasjen. Underetasjen har dessuten alle hovedfunksjoner for bolig, egen inngang og er fysisk adskilt fra boligens øvrige etasjer. Ombyggingen tilsier dermed at det er etablert en separat boenhet som krever kommunal godkjenning. Trappeåpningen mellom underetasjen og 1. etasje er gjenbygget. Endringer i etasjeskillets bærende konstruksjon er søknadspliktige og må inngå i den byggesaksmessige avklaringen. Det må også dokumenteres at løsningen ivaretar nødvendige krav til bæreevne og brann- og lydskille mellom boenhetene. I tidligere tilstandsrapport fra 2019 er det opplyst at bruksendringen ikke er omsøkt, og at separat boenhet er godkjent. Det fremlagte underlaget dokumenterer ikke senere godkjenning eller tillatelse til endringen av etasjeskillet. Forholdene må avklares med kommunen. Dersom nødvendige tillatelser ikke foreligger, må tiltakene omsøkes eller løsningen tilbakeføres til godkjent utførelse. Godkjenning kan medføre krav om bygningsmessige tiltak.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	187	354		24	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjørndalsjordet 55

Hjemmelshaver
Deniz Asuman Tugce

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Bjørndal i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune, i et etablert boligområde med nærhet til skoler, barnehager og lekeplasser. Det er kort vei til idretts- og fritidstilbud samt tur- og rekreasjonsområder i Grønliåsen og Østmarka. Dagligvarehandel og øvrige servicetilbud finnes blant annet på Bjørndal senter, med et større utvalg av forretninger på Mortensrud og Lambertseter. Det er gangavstand til bussholdeplass.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger på felles eiertomt med et registrert areal på 3 556,6 m², ifølge matrikkelutskriften. Arealet gjelder hele den seksjonerte grunneiendommen. Uteareale ne ved boligen er opparbeidet med plen, beplantning, gruslagte gangarealer og treterrasser. Ved inngangspartiet er det en platting med glasstak over. Langs boligens gavl fører en utvendig tretrapp ned til hagen og underetasjen. Fra underetasjen er det utgang til en overbygd terrasse med tilknytning til hagen. Hagearealet er avgrenset med tregjerder og har plantekasser og en ytterligere treterrasse mot tilstøtende skogsområde. Langs siden av hagen er terrenget terrassert med støttemur av naturstein.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.11.2026		Fremvist		Nei
Energirapport	28.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	23.09.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger			Gjennomgått		Nei
Meglerpakke/kommunalinfo	12.11.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.11.2026	
2	20.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

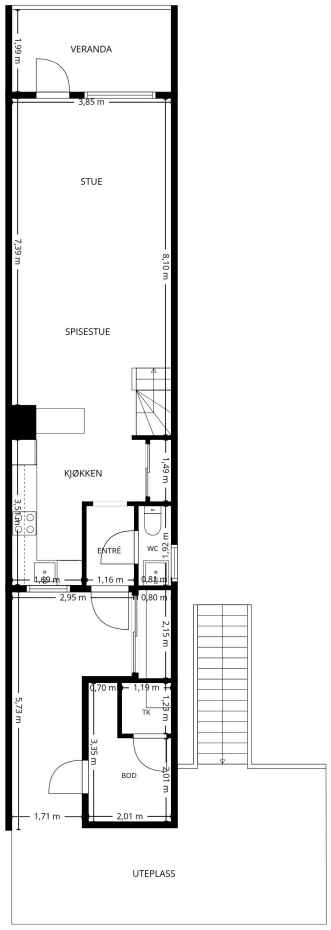
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

1.ETASJE

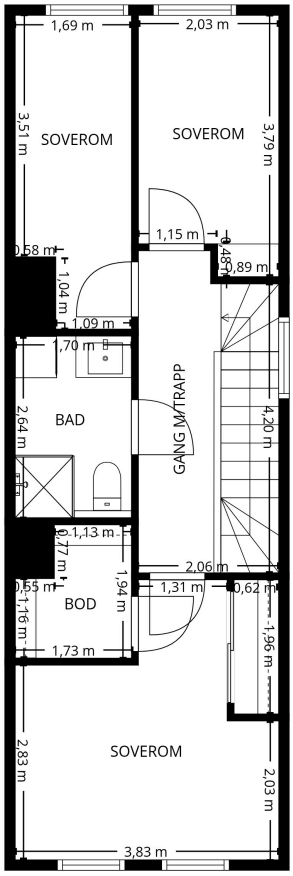


AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

N

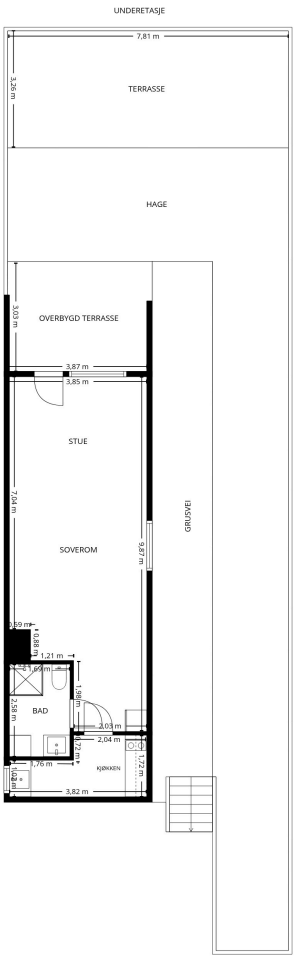
2.ETASJE



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

N



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

N