

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Lusetjernveien 95, 1253 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 191, bnr. 111

Andelsnummer 44

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 21155-1644

Referansenummer: LK2809

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Øivin Brækkan

Vår ref: Øivin Brækkan



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

Norsk takst

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



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

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

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

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan

Uavhengig Takstingeniør

oivin.braekkan@gmail.com

907 58 817



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus i Nordre Åsgården borettslag over 2 plan uten kjeller. Rekkehuset er jevnlig vedlikeholdt og det er nye korkvinylgulv med oppretting og malte vegger og himlinger i 2.etg, nytt bad fra 2021 i 1.etg og nytt kjøkken fra 2021 i 2.etg. Oppgraderte tekniske anlegg og ny utvidet balkong fra 2022. Terrasser på begge sider av rekkehuset. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Rekkehus - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Dobbeltkrum betongtakstein på sløyfer og lekter. Takene ble renoveret i 2018 i følge eier.

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

Renner og nedløp i hvitlakkert stål, beslag over og under vinduer er hvite. Borettslagets ansvar for vedlikehold.

Liggende vestlandskledning, gesimskasse av bord, doble vindskier med blikk oppå. Tre omramninger rundt vinduer.

Bod i sammenheng med nabo. Betonggulv og trekonstruksjoner, labankdør, vindskier i tre og teknet med takstein. Hvite renner og nedløp.

Uisolert bod med innlagt lys og strøm.

Sperredek understøttet i mønet med mønebjelke. Hele konstruksjonen er gjenbygget, det er mønt himling i 2.etg.

Trevinduer som er hvitmalte, to lags isolerglass. Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu. Fastkarm enkelte steder i sammenheng med åpningsvindu. Stort fastkarmvindu i stue har trelags glass.

Vinduer i 2.etg mot øst har utvendige elektriske screens med fjernkontroll.

Malt inngangsdør til rekkehuset med profilert ii- og utside og halvbuet vindu i øvre del..

Balkongdør i tre som er enkel utadslående med tolags glass.

Balkongdør i tre som er enkel utadslående med tolags glass.

Balkong i 1.etg, areal 21 m2 og vender mot sørvest. Gulv av terrassebord, trekonstruksjon med plater på undersiden som renner i takrenne og ned til bakken. Skillevegger av tre mot naboer. Rekkverk i tre med høyde 0,93 m, avstand mellom liggende bord er 20 mm, åpning øverst er 200 mm. Stikkontakt på veggen og elektrisk markise med fjernkontroll.

Utført av Viken byggruppen AS.

Terrasse i tre på mark, terrassebord som gulv, areal 25 m2 og vender mot øst. Blomsterkasser langs ytterkanten som skille mot terreng, felles trapp med nabo ned mot terreng på nedsiden. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon.

Uteplass på nedsiden er på fellesareal og disponeres av denne andelen i følge eier.

Terrasse bygget i tre, terrassebord på gulvet, tre nivåer og areal totalt for alle nivåene er 31 m2 og er vendt mot sørvest.

Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon.

Rekkverk på del av terrassen, sidevegger i tre mot naboer, lys på vegg.

Utvendig bod i eget hus.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i 1.etg:

Gulv med parkett og fliser

Vegger av malte plater og malte betongvegger

Himlinger med malt betong. Høyde i soverom er 2,39 m.

Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Eier har utført malerarbeid i 2026: Trappen er malt, malt gulv, vegger og lister på soverommet som har utgang til terrasse på baksiden, malt brystningspanel, lister og flekkmalt dører i gangen nede.

Overflater i 2.etg:

Gulv med korkvinyl, eier har avrettet gulvene ved oppussing.

Vegger av malte plater, helparklet.

Himlinger med malte plater, høyde i spissen er 2,60 m og 2,0 m ved yttervegger.

Godt vedlikeholdte overflater som ble oppusset i 2021.

Eier har utført malerarbeid i 2026: Malt lister og flekkmalt ulike steder i 2. etasje.

Gulv på grunn av betong i 1.etg. Målt planhets-avvik gjennom hele rommet. Resultat 8 mm i gangen og 9 mm i soverommet.

Etasjeskille i tre med laminatgulv. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 18mm og i soverom er det 8 mm.

Malte vanger og trinn i lakkert furu. Returgelender med høyde 88 cm, stående bord med avstand 11 cm.

Hvitmalte fyllingsdører med tre speil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er oppusset av fagfolk i 2021, eier har dokumentasjon.

Arbeidet er utført av Viken Byggruppen AS.

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak med 60x60 fliser, det er brukt.

Himling er malt og med innfelte downlights.

Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 16 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er verifisert på bilder av membran at den er trukket opp under terskel. Nedsenk i dusjonen. De er registrert bom under deler av store 60x60 gulvfliser.

Det er benyttet smøremembran Ardex S1-K med dokumentert utførelse med bildedokumentasjon, det er foretatt vanntest. Ny slukrenne i dusjen.

Badet har rund servant på benkeplate av stein med ettgreps kran og skuffer under, speil med innebygget lys. Vegghengt toalett med skjult sisterner, dusjvegger av glass, opplegg for vaskemaskin under benk og stikkontakt på vegg over benkeplaten.

Mekanisk ventilasjon med avsug fra vifte på loftet.

Beskrivelse av eiendommen

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte hvite fronter, sort laminat benkeplate med integrert kum, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, micro, induksjonsplatetopp og kjøl/frys. Stikkontakt på vegg over benk, lys under overskap.

Gulv av korkvinyl, malte vegger og malt himling.

Det er montert vannstoppesystem og komfyrvakt.

Kullfilter ventilator, avsug i koketopp. Kullfilter ventilator. Dagens kullfilter ventilatorer er effektive og TG1 er valt av den grunn at dette er eneste løsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Nytt røranlegg for vann med rør i rør plastledninger, koblingsskap i badet med stoppekraner for kaldt- og varmtvann.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av plast som var vanlig å benytte på byggetidspunktet.

Mekanisk ventilasjon som er plassert på yttertak, vifteanlegg er ikke besiktiget. Avtrekksventil i våtrom og kjøkken.

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann. Radiatorer som varmekilder under vinduer. Det er elektrisk oppvarming i det minste soverommet nede med panelovn.

Sikringsskapet er plassert i gangen, det er sikringsautomater med jordfeilsbrytere. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Oppvarming ved elektriske ovner i et soverom. Varmekabel på badet. Det er downlights i del av stue, gang og badet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Antatt fundamentert på faste masser. Det presiseres at det ikke forefinnes eller er utført noen geotekniske undersøkelser som kan si noe om grunnforholdene.

Drensledninger er ikke synlige for inspeksjon, vurderes kun på alder. Bygningen har ikke kjeller, det er gulv på grunnen. Byggeåret tilsier at det er drensrør av plast og utvendig fuksikret med vorteplast. Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmur at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes. Drenering er borettslagets ansvar og er ikke synlig for inspeksjon.

Ukjent sålefundament under betongvegger. Huset har ringmur i betong og gulv på grunn, ingen nedfylt underetasje.

Opparbeidede ute-arealer felles for boligsameiet. Vedlikehold er sameiets ansvar. Beplantning, busker, trær, asfalterte innvendige veier og gressplener på fellesareal.

Plast avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunkt, ledninger er skjult i bakken og borettslagets vedlikeholdsansvar.

Pent opparbeidet tomt på begge sider av rekkehuset, med beplantning, busker, uteplasser og steinbelagt område rundt uteboden.

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

[Gå til side](#)

Radonmålinger ble utført i regi av borettslaget i 2023, måleverdier under tiltaksgrensen ifølge egenerklæringen.

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.

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

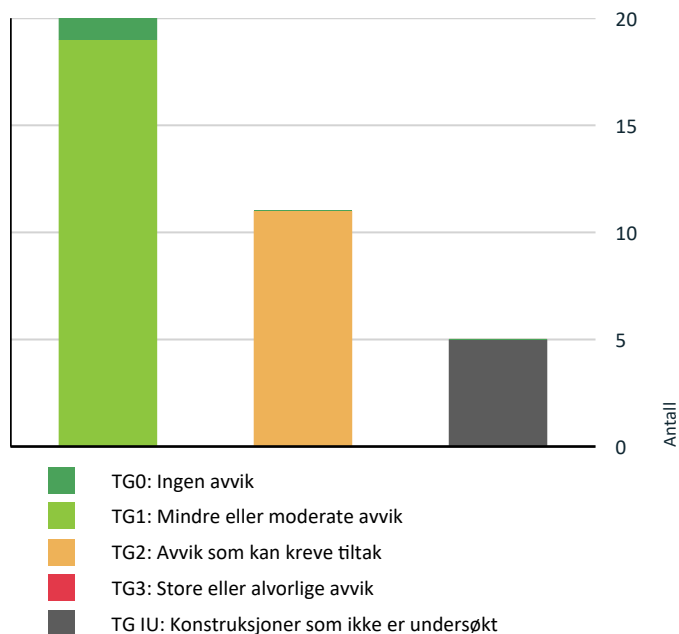
Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.

I 1.etg er del av gang+wc+bad slått sammen til ett stort bad, bod innerst er gjort om til soverom (om det er omsøkt er ikke undersøkt av taksingeniør)

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til rekkehuset/leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels- eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.

Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ingen spor etter taklekkasje eller kondensproblemer innvendig i himlingen.



Utvendig > Terrasse mot øst i 1.etg

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledning er noe slitt og trenger vedlikehold og behandling, enkelte bord med begynnende råde i kledning, ved terrassedøren.

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduene levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

! **Utvendig > Balkongdør i stue** [Gå til side](#)
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist andre avvik:

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Bom i fliser inne i garderobeskapet i entrè. Ingen løse fliser.
Generell bruksslitasje.

! **Innvendig > Etasjeskille i tre i 2.etg** [Gå til side](#)
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Noe bruksslitasje i trinnene.

! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Noe bruksslitasje i overflater.

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu over badekar og dør inn til rommet ved siden av dusjveggen er plassert i våtsonen. Vinduet har flislagte smyg.
Ingen skader registrert på dør eller vindu.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Krav til høyde på rekkverk er 1,0 m i henhold til dagens forskrifter.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke bygget med radonsperre.
Returgelender er 0,88 m høyt og avstanden mellom spilene er 11 cm.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår

1986

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Fra Eiendomsverdi AS.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Nye korkvinylgulv og maling av tak og vegger i 2.etg
2021	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer
2021	Modernisering	Nytt bad fra grunnen av i 1.etg
2021	Modernisering	Nye downlights i gangen, på badet og i stua
2022	Modernisering	Bygget ny balkong i 2.etg med elektrisk markise
2026	Modernisering	Trappen er malt, malt gulv, vegger og lister på soverommet som har utgang til terrasse på baksiden, malt brystningspanel, lister og flekkmalt dører i gangen nede, malt lister og flekkmalt ulike steder i 2. etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Dobbeltkrum betongtakstein på sløyfer og lekter. Takene ble renoverert i 2018 i følge eier.

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Kontakt styret for nærmere opplysninger, det er borettslagets ansvar for vedlikehold.

Tilstandsrapport



Tak

TE 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i hvitlakkert stål, beslag over og under vinduer er hvite. Borettslagets ansvar for vedlikehold.

TE 2 Veggkonstruksjon

Liggende vestlandskledning, gesimskasse av bord, doble vindskier med blikk oppå. Tre omramminger rundt vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledning er noe slitt og trenger vedlikehold og behandling, enkelte bord med begynnende råte i kledning, ved terrassedøren.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kledningen bør vedlikeholdes og behandles, og bord med begynnende råte bør skiftes ut, spesielt ved terrassedøren.

Det bør også etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre videre råteskader og redusere risiko for fuktskader i den bakenforliggende konstruksjonen.

Borettslaget har vedlikeholdsansvar for utvendige fasader. Skaden er tidligere meldt inn til borettslaget, og de har sendt fagperson som har vurdert at det ikke er spredning av råte utover de synlige plankene.



veggkonstruksjon



veggkonstruksjon

TE 1 Utvendig bod

Bod i sammenheng med nabo. Betonggulv og trekonstruksjoner, labankdør, vindskier i tre og tekket med takstein. Hvite renner og nedløp. Uisolert bod med innlagt lys og strøm.

Tilstandsrapport



utvendig bod



utvendig bod

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretak understøttet i mønet med mønebjelke. Hele konstruksjonen er gjenbygget, det er mønt himling i 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ingen spor etter taklekkasje eller kondensproblemer innvendig i himlingen.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden til takkonstruksjonen, da hele konstruksjonen er gjenbygget og det ikke er mulig å foreta en fullstendig vurdering uten tilgang.

Konsekvensen av manglende inspeksjonsmulighet er økt usikkerhet rundt eventuelle skjulte skader eller feil, noe som kan medføre risiko for uforutsette utbedringskostnader.

Det er borettslagets ansvar for utvendige takkonstruksjoner.

Vinduer

Trevinduer som er hvitmalt, to lags isolerglass. Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu. Fastkarm enkelte steder i sammenheng med åpningsvindu. Stort fastkarmvindu i stue har trelags glass.

Vinduer i 2.etg mot øst har utvendige elektriske screens med fjernkontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene har oppnådd over halvparten av sin forventede levetid og vil kunne ha redusert isolasjonsevne sammenlignet med nye vinduer. Det bør vurderes utskifting for å opprettholde god energieffektivitet og unngå økte varmetap. Utskifting av vinduer er borettslagets/sameiets vedlikeholdsansvar.

Dører

Malt inngangsdør til rekkehuset med profilert ii- og utside og halvbuet vindu i øvre del..

Tilstandsrapport



Ytterdør

Balkongdør i soverom

Balkongdør i tre som er enkel utadslående med tolags glass.

Årstill: 2020

Kilde: Eier



Terrassedør i 1.etg

Balkongdør i stue

Balkongdør i tre som er enkel utadslående med tolags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Døren fungerer tilfredsstillende, men redusert tetthet og isolasjonsevne sammenlignet med moderne dører kan føre til varmetap og økt risiko for fuktskader over tid.

Det anbefales å utføre nødvendig utvendig vedlikehold for å forlenge dørens levetid og redusere risikoen for ytterligere forringelse av karm og treverk. Utvendig vedlikehold er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Tilstandsrapport



balkongdør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i 1.etg, areal 21 m2 og vender mot sørvest. Gulv av terrassebord, trekonstruksjon med plater på undersiden som renner i takrenne og ned til bakken. Skillevegger av tre mot naboer. Rekkverk i tre med høyde 0,93 m, avstand mellom liggende bord er 20 mm, åpning øverst er 200 mm. Stikkontakt på veggen og elektrisk markise med fjernkontroll. Utført av Viken byggruppen AS.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



balkong



balkong

Terrasse mot øst i 1.etg

Terrasse i tre på mark, terrassebord som gulv, areal 25 m2 og vender mot øst. Blomsterkasser langs ytterkanten som skille mot terreng, felles trapp med nabo ned mot terreng på nedsiden. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon. Uteplass på nedsiden er på fellesareal og disponeres av denne andelen i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassen når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov som ikke kan vurderes nå. Manglende inspeksjon kan medføre at skader ikke oppdages i tide, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert sikkerhet.

Tilstandsrapport



terrasse



terrasse

TG 1 Terrasse ved inngangsdør

Terrasse bygget i tre, terrassebord på gulvet, tre nivåer og areal totalt for alle nivåene er 32 m2 og er vendt mot sørvest. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon.

Rekkverk på del av terrassen, sidevegger i tre mot naboer, lys på vegg.

Utvendig bod i eget hus.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



terrasse ved inngang

INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflater i 1.etg:

Gulv med parkett og fliser

Vegger av malte plater og malte betongvegger

Himlinger med malt betong. Høyde i soverom er 2,39 m.

Jevnlign vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Eier har utført malerarbeider i 2026: Trappen er malt, malt gulv, vegger og lister på soverommet som har utgang til terrasse på baksiden, malt brystningspanel, lister og flekk malt dører i gangen nede.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

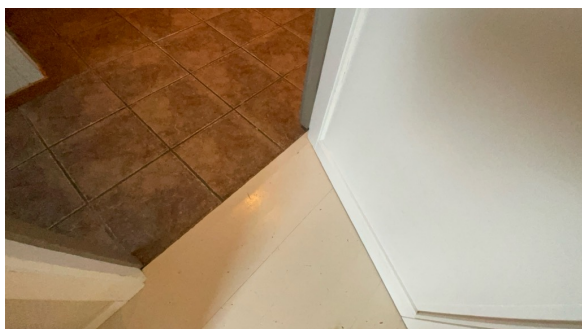
- Det er påvist andre avvik:

Bom i fliser inne i garderoberommet i entrè. Ingen løse fliser.
Generell bruksslitasje.

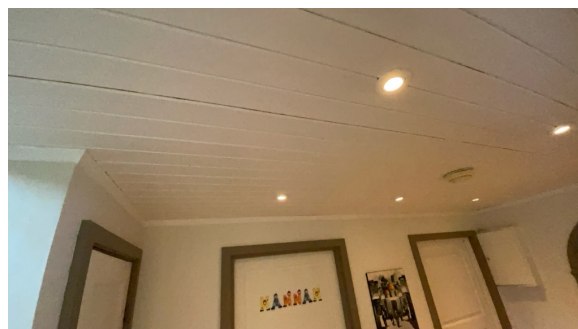
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

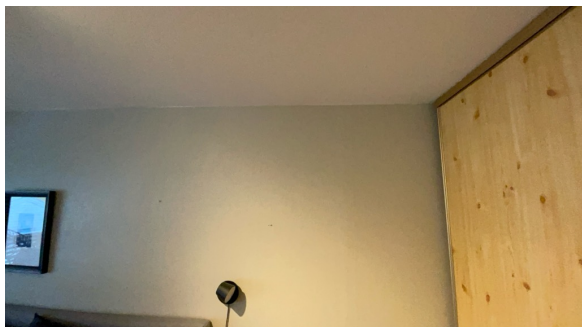
Det bør vurderes utbedring av bom i fliser i garderoberommet for å forhindre at flisene løsner eller får skader over tid.
Generell bruksslitasje anses som normalt og krever ingen tiltak.



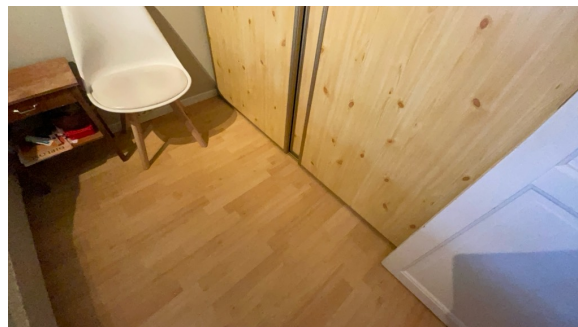
overflater



overflater



overflater



overflater

Overflater - 2. etg

Overflater i 2.etg:

Gulv med korkvinyl, eier har avrettet gulvene ved oppussing.

Vegger av malte plater, helparklet.

Himlinger med malte plater, høyde i spissen er 2,60 m og 2,0 m ved yttervegger.

Godt vedlikeholdte overflater som ble oppusset i 2021.

Eier har utført malerarbeid i 2026: Malt lister og flekkmalt ulike steder i 2. etasje.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



overflater



overflater

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betong i 1.etg. Målt planhets-avvik gjennom hele rommet. Resultat 8 mm i gangen og 9 mm i soverommet.

TG 2 Etasjeskille i tre i 2.etg

Etasjeskille i tre med laminatgulv. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 18mm og i soverom er det 8 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen ved å ikke utbedre avvikene er hovedsakelig estetisk, men det kan også påvirke innredningsmuligheter og levetid på gulvbelegg. Videre bør forholdet overvåkes for å unngå eventuelle følgeskader.

TG 2 Innvendige trapper

Malte vanger og trinn i lakkert furu. Returgelender med høyde 88 cm, stående bord med avstand 11 cm. Trappen er nymalt i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

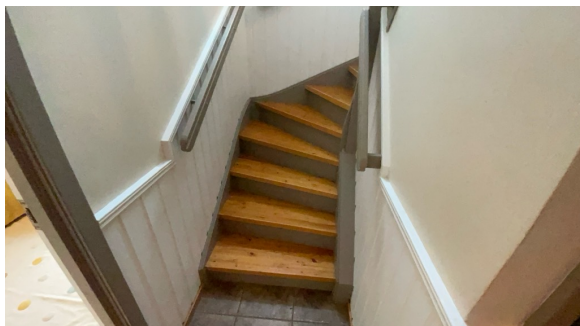
Noe bruksslitasje i trinnene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold av trinnene for å redusere videre slitasje og opprettholde sikker bruk av trappen. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje og redusert levetid på trappen.

Tilstandsrapport



Trapper



Trapper

Innvendige dører

Hvitmalte fyllingsdører med tre speil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe bruksslitasje i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold av overflatene for å utbedre bruksslitasje, slik at videre forringelse og behov for større reparasjoner unngås.



innerdør



innerdør

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppusset av fagfolk i 2021, eier har dokumentasjon. Arbeidet er utført av Viken Byggruppen AS.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak med 60x60 fliser, det er brukt. Himling er malt og med innfelte downlights.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

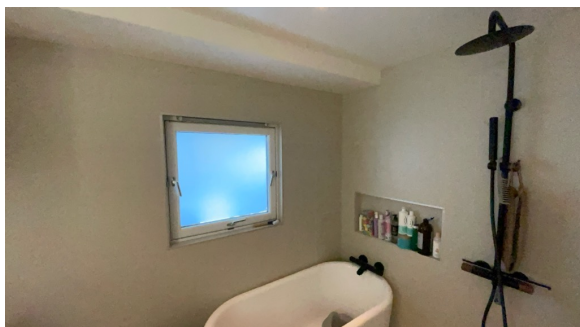
Tilstandsrapport

Vindu over badekar og dør inn til rommet ved siden av dusjveggen er plassert i våtsone. Vinduet har flislagte smyg.
Ingen skader registrert på dør eller vindu.

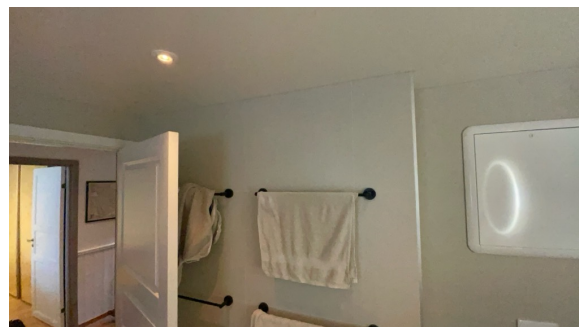
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu og dør bør fuktbeskyttes eller erstattes med materialer som tåler fukt, for å redusere risikoen for fuktskader på bygningsdelene over tid. Selv om det ikke er registrert skader i dag, kan plasseringen i våtsone føre til fremtidige skader dersom tiltak ikke iverksettes.



vegger og himling



vegger og himling

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

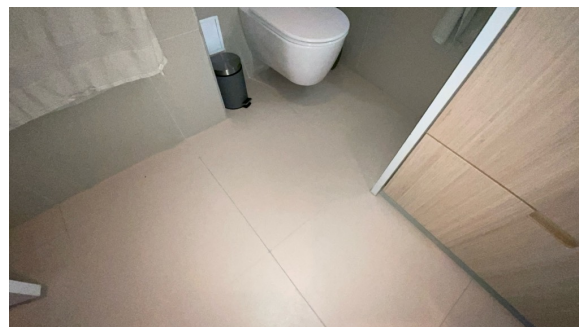
Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 16 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er verifisert på bilder av membran at den er trukket opp under terskel. Nedsenk i dusjsonen. De er registrert bom under deler av store 60x60 gulvfliser.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Bad gulv



Bad gulv

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er benyttet smøremembran Ardex S1-K med dokumentert utførelse med bildedokumentasjon, det er foretatt vanntest. Ny slukrenne i dusjen.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



sluk, membran og tettesjikt



sluk, membran og tettesjikt

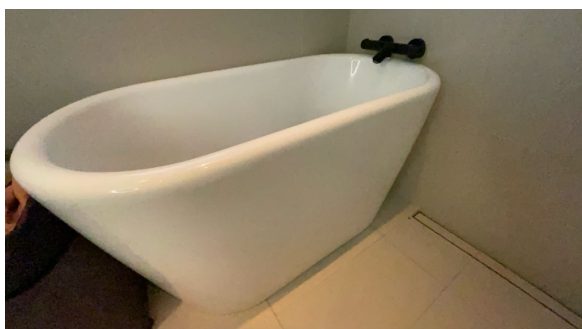
1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet har rund servant på benkeplate av stein med ettgreps kran og skuffer under, speil med innebygget lys. Vegghengt toalett med skjult systerne, dusjvegg av glass, opplegg for vaskemaskin under benk og stikkontakt på vegg over benkeplaten.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Sanitærutstyr og innredning

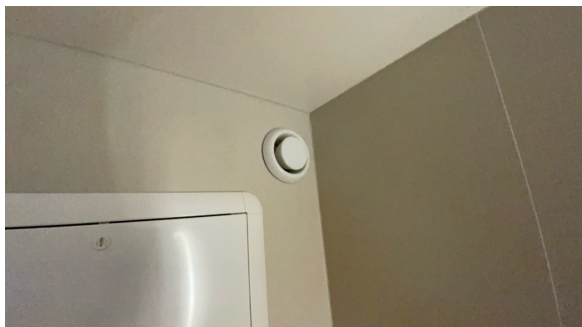


Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med avsug fra vifte på loftet.



Ventilasjon

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av

Tilstandsrapport

konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Hulltagning og fuktsøk

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken med glatte hvite fronter, sort laminat benkeplate med integrert kum, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, micro, induksjonsplatetopp og kjølfrys. Stikkontakt på vegg over benk, lys under overskap.

Gulv av korkvinyl, malte vegger og malt himling.

Det er montert vannstoppesystem og komfyrvakt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken

2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Kullfilter ventilator, avsug i koketopp. Kullfilter ventilator. Dagens kullfilter ventilatorer er effektive og TG1 er valt av den grunn at dette er eneste løsning.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Kjøkkenvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Nytt røranlegg for vann med rør i rør plastledninger, koblingsskap i badet med stoppekraner for kaldt- og varmtvann.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Vannledninger

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av plast som var vanlig å benytte på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på bygningskonstruksjoner. Det er borettslagets vedlikeholdsansvar med felles soilrør i bygget.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon som er plassert på yttertaket, vifteanlegg er ikke besiktiget. Avtrekksventil i våtrom og kjøkken.

Tilstandsrapport



Ventilasjon



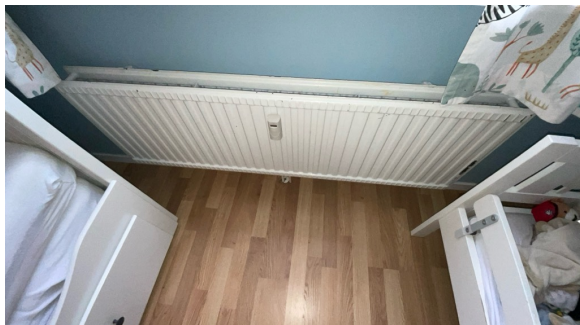
Ventilasjon

Varmesentral

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.

Vannbåren varme

Radiatorer som varmekilder under vinduer. Det er elektrisk oppvarming i det minste soverommet nede med panelovn.



vannbårent varmeanlegg

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 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.

Sikringsskapet er plassert i gangen, det er sikringsautomater med jordfeilsbrytere. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Oppvarming ved elektriske ovner i et soverom. Varmekabel på badet. Det er downlights i del av stue, gang og badet.

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.
2021 Rett Elektro har stått for elektriske arbeider.

Tilstandsrapport

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

Ja I følge eier.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Eier har samsvarserklæring for arbeider de har utført i huset, utført av Rett Elektro AS

For eldre elektroinstallasjoner forsøk å innhente samsvarserklæring om mulig, sjekk i Boligmappa.no om samsvarserklæringer finnes der.

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?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

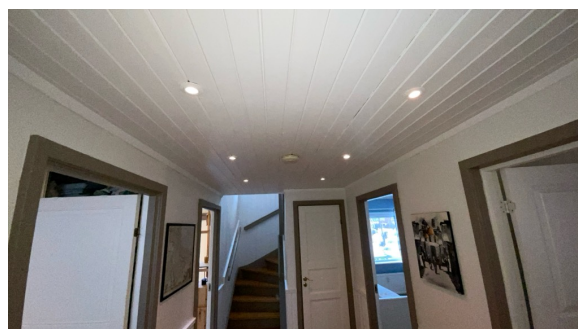
Generell kommentar

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.
Ved kjøp av ny bolig anbefales det å gjennomføre en elektrisk tilstandskontroll.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt fundamentert på faste masser. Det presiseres at det ikke forefinnes eller er utført noen geotekniske undersøkelser som kan si noe om grunnforholdene.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drensledninger er ikke synlige for inspeksjon, vurderes kun på alder. Bygningen har ikke kjeller, det er gulv på grunnen.

Byggeåret tilsier at det er drensrør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast.

Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes. Drenering er borettslagets ansvar og er ikke synlig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere behov for utskifting av drenering, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Dersom dreneringen svikter, kan det føre til fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ukjent sålefundament under betongvegger. Huset har ringmur i betong og gulv på grunn, ingen nedfylt underetasje.

Tilstandsrapport



grunnmur

TG 10 Terrenghold

Opparbeidede ute-arealer felles for boligsameiet. Vedlikehold er sameiets ansvar. Beplantning, busker, trær, asfalterte innvendige veier og gressplener på fellesareal.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik eller behov for tiltak.



Terrenghold



Terrenghold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Plast avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunkt, ledninger er skjult i bakken og borettslagets vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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

Konsekvensen ved høy alder er økt risiko for lekkasjer, brudd eller driftsstans, noe som kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

Dette er borettslagets vedlikeholdsansvar.

TG 1 Andre tomteforhold

Pent opparbeidet tomt på begge sider av rekkehuset, med beplantning, busker, uteplasser og steinbelagt område rundt ute-boden.

Tilstandsrapport



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Radonmålinger ble utført i regi av borettslaget i 2023, måleverdier under tiltaksgrensen ifølge egenerklæringen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Krav til høyde på rekkverk er 1,0 m i henhold til dagens forskrifter.

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

Returgelender er 0,88 m høyt og avstanden mellom spilene er 11 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

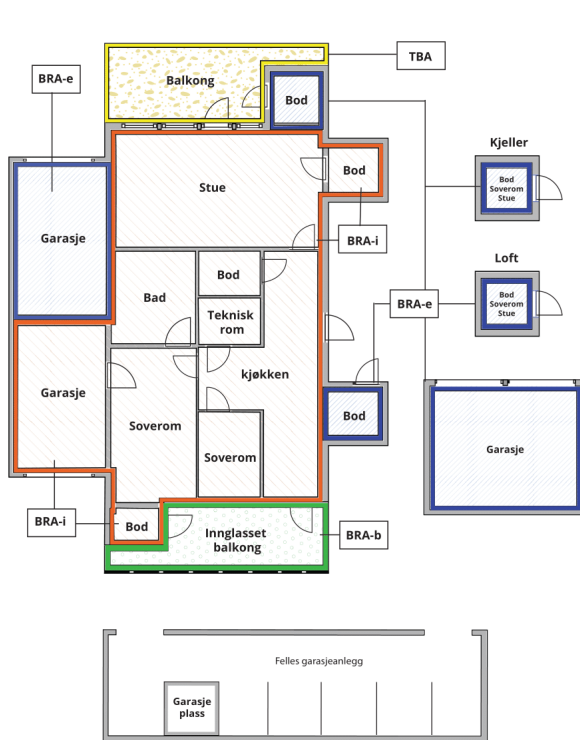
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	54	4		58	56
2. Etasje	53			53	21
SUM	107	4			77
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad	Bod ute	
2. Etasje	Stue, kjøkken, soverom		

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Ekstern bod ute er målt til 4,4 m²

Utvendig terrasse ved inngang inkludert reposer er 31 m²

Utvendig terrasse mot øst er 25 m²

Balkong i 2.etg ved stue er 21 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.

I 1.etg er del av gang+wc+bad slått sammen til ett stort bad, bod innerst er gjort om til soverom (om det er omsøkt er ikke undersøkt av taksingeniør)

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under Tilbygg/modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Ingrid Kleppenes Verne	Kunde
	Walid Fayeze Mustapha	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	191	111		0	28963 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lusetjernveien 95

Hjemmelshaver

Nordre Åsgården Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1045/NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG	948253534	1045	OBOS Eiendomsforvaltning AS - org.nr 934261585	Verne Ingrid Kleppenes, Mustapha Walid Fayeze

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
44	193 300	13 792 31.12.2024	264 272 03.02.2026

Kommentar

Felleskostnader er per idag kr 7754,- per måned

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehuset er beliggende på Holmlia i Søndre Nordstrand, rolig og usjenert beliggende med balkong mot vest. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

S-3387 Vedtatt: 24.11.1993, Formål: Skole m.tilh.anlegg

S-2534 Vedtatt: 28.04.1981, Formål: Annet veiareal, Måle- og avstandslinje

V250681N2 Vedtatt: 25.06.1981, Formål: Annet veiareal, Bolig m.tilh. anlegg, Offentlig gang-/sykkelvei

S-2557 Vedtatt: 31.07.1981, Formål: Annet veiareal, Barnehage m.tilh.anlegg, Bolig m.tilh. anlegg, Felles avkjørsel, Friområde/park, Måle- og avstandslinje

V270999 Vedtatt: 27.09.1999, Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Byggegrense, Grense for bebyggelse, Inn-/utkjøring, Måle- og avstandslinje

Om tomten

Felles eiet tomt i borettslaget på 28963 m2. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Det er forkjøpsrett og styregodkjenning ved kjøp av boligen. Se info fra forretningsfører og vedtektene.

Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Dyrehold: se vedtekter/husordensreglene til Boligsameiet

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6597121			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.02.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	26.01.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	28.01.2026	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Radonmåling	11.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	Egenerklæringen er lagt til
2	11.02.2026	Lagt til kommentarer fra eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LK2809>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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