Norsk takst

Tilstandsrapport

Skøyenveien 91, 0375 OSLO
OSLO kommune
gnr. 3, bnr. 499
Andelsnummer 76

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 30.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 12018-26095 **Eiendomsverdi ref nr:** JO4640

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Nicolai Aamot

ALPHA TAKSERING

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.

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig



Jan Nicolai Aamot
Uavhengig Takstingeniør
jan.nic@taksering.as
930 44 336

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

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 byggeregler

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående leilighet med overbygget balkong. Leiligheten holder en normal standard. Vinduer med rammer og isolerglass hovedsakelig fra byggeår. Nyere kjøkken og nyere våtrom og toalettrom. Samtlige overflater er nymalte iflg. eier. På generelt grunnlag må det påregnes behov for oppgraderinger og overflatebehandlinger. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Boligbygg med bærende konstruksjoner, fasader og brannskillende vegger i mur-/betongkonstruksjoner og etasjeskillere i mur-/betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er pussede og malte, belagt med fuget tegsten og inntrukkede balkonger er belagt med malte veggpaneler.

Det er normalt at overflater på vindusrammer/vinduskarmer, dørrammer/dørkarmer, gulv, vegger og himlinger, samt innredninger på kjøkken, våtrom, garderobeskap og bokhyller kan være/er utsatt for bruksslitasje. Det er også normalt at det kan være hull etter bilder, lamper og diverse innredninger. Bruksslitasje av vesentlig grad spesifiseres under den spesifikke bygningskonstruksjonen i herværende rapport. Forholdene rundt innsetting av vinduer og ytterdører/innvendige dører er ikke kontrollert. Det er ikke utført termografering.

Forutsetninger og avgrensninger:
- Det er kun utført visuell kontroll uten destruktive inngrep.
- Skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.
- Hulltaking i vegg bak våtsoner på dusjbad er ikke utført da omsluttende vegger består av bygningsmessige konstruksjoner som betong og yttervegg.
- Branneller, branncellekonstruksjoner og rømningsforhold er kun vurdert der dette er synlig.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av bl.a. utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Takstingeniøren ber interessenter/kjøper om å gjøre seg kjent med boligselskapets årsberetning, regnskap, husordensregler, vedtekter og eiers egenerklæring. Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet

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

Boligen er iflg. eier ombygget. Enkelte vegger er flyttet og det er etablert innebygde garderobeskap i entré/gang. Arbeidene krever ingen byggemelding.

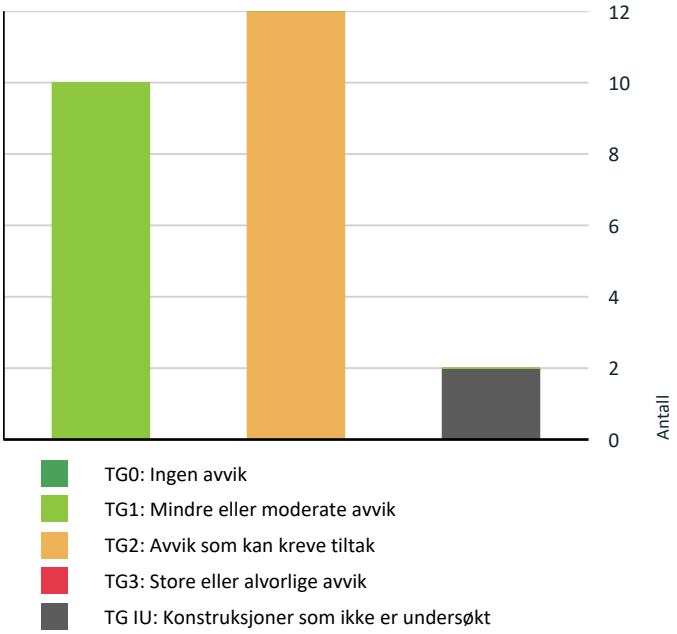
Iht. NS3600 er innhenting av tegninger ikke lenger del av standardoppdraget. I utgangspunktet er innhenting av tegninger fra kommunen en tilleggstjeneste som må avtales særskilt, og utføres ikke automatisk av den bygningssakkyndige.

I følge nyere forskrift er det ingen spesifikke minimumskrav til størrelsen på et soverom, men rommet må være tilpasset sin funksjon. Det betyr at det må være stort nok til å inneholde nødvendig møblering og til å utføre funksjonen det er ment for og tilstrekkelig lysinnfall og rømning fra rommet eller tilstøtende rom. Tidligere ble det anbefalt 6,2-7,0m2/15m3 .som minimum for rom for varig opphold, men dette er ikke en regel i dag. Det minste soverommet er målt til 4,72m2./11,33m3.

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke foretatt flytting av inventar som større møbler, skap, sofaer, senger, tepper eller lignende, og heller ikke flytting av hvitevarer/brunevarer som kjøleskap, frysere, vaskemaskiner eller tørketromler.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks, da dette ikke er den bygningssakkyndige takstingeniørens kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht. regelverk. Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs. at kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven innvendig, utvendig eller i tilliggende bebyggelse, terrasser, uteplasser eller garasjer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapport er basert på gitte opplysninger av eier/eiers representant, og vurdert ut fra forelagte/fremviste opplysninger.

* Dersom herværende objekt er en bolig i andels-, aksjelag eller boligsameie er det boligselskapet som normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

* Aldersbetraktning er også vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

Oppsummering av avvik

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > dusjrom/toalettrom > Hulltaking	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > dusjrom/toalettrom > Overflater vegger	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > dusjrom/toalettrom > Gulvkonstruksjoner og fall	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > dusjrom/toalettrom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > dusjrom/toalettrom > Vegger, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > dusjrom/toalettrom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken med spisestue > Innredninger	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsregisteret.

UTVENDIG

Bygning generelt

Beskrivelse

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett.

Bygningen har grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner er i betong og utfyllende bindingsverksvegger. Fasader er delvis pusset og delvis kledd med malt trepanel. Etasjeskiller er i betongelementer.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass hovedsakelig fra 1983.
Vindu på et soverom er montert i 2009 iflg. eier.

Normal brukstid/levetid for vindusrammer er 20-60 år.
Normal brukstid/levetid for isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Vinduene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon med forventet bruksslitasje.

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert da karmer, utforinger og lister ikke er løsnet. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av alder da normal brukstid for isolerglassene er nådd.
Ingen større feil eller mangler er registrert på befaringstidspunktet.
Enkelte vinduer har behov for utvendig vedlikehold. Vedlikeholdsansvaret ligger hos boligselskapet.

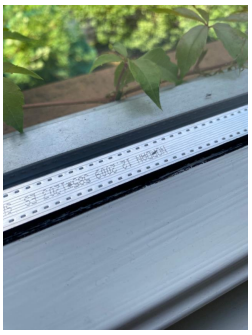
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Siden normal brukstid for isolerglassene er nådd, bør det påregnes at enkelte vinduer kan få redusert isolasjonsevne eller punktering over tid, noe som kan medføre varmetap og behov for utskifting.
Vedlikeholdsansvaret ligger hos boligselskapet.

Tilstandsrapport







TG 2 Dører

Beskrivelse

Brannklassifisert/lydisolert B30 entrédør fra byggeåret med malte slette overflater fra felles trappeoppgang.
Balkongdør med dørrammer og dørkarmer i malt tre med 2-lags isolerglass.

Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år.

Dørene er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert da karmer, utforinger og lister ikke er løsnet. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av dørens normale levetid er nådd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes at døren kan ha behov for utskifting eller vedlikehold i løpet av de nærmeste årene, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Vedlikeholdsansvaret ligger hos boligselskapet.

TG 1 Balkong

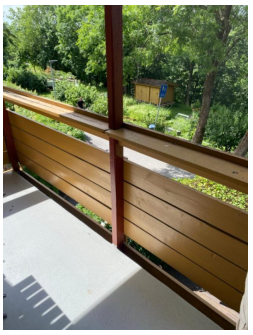
Beskrivelse

Overbygget balkong på ca. 8m2. Balkongdekket av malt betong. Rekkverk i trekonstruksjoner med malte overflater.

Under befaring utførte boligselskapet vedlikehold og utskiftinger av rekkverket.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Hellimt industriparkett i massivt oljet eik iflg. eier.

Det er registrert mindre nivå-/høydeforskjeller på 5-10mm. i de kontrollerte rom. I hovedsak mellom kjøkken, spisestue og stue og entré/gang

TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Pussede og slettmalte vegger.

Merknad:
Overflater er iflg. eier nymalte.

TG 1 Overflater himlinger

Beskrivelse

Pussede og slettmalte overflater.
Innfelte spotter. Spotter er ikke løsnet og kontrollert, ref. pkt. 'elektrisk anlegg'.

Himlingshøyde i stue er målt til ca. 2,40 meter.

Merknad:
Overflater er iflg. eier nymalte.

TG 1 Innvendige dører

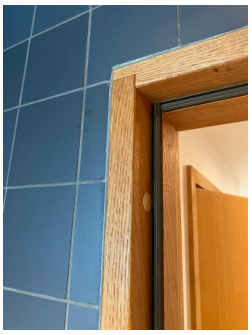
Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innebygde skyvedører med slettmalte overflater.
Listfrie dører med eikefinerte overflater. Tetningslister i dørkarmer.

Dører som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert da karmer og utforinger ikke er løsnet. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av døren.



TG 1 Garderober, hyller og reoler

Beskrivelse

Plassbygde garderobeskap med klesheng, hyller, skuffer og slettmalte fronter i entré/gang og et soverom. Veggmonterte hyller og skrivebord i eikefiner på to soverom og vegghyller på det minste soverommet.
Plassbygget sokkel i stue.



VÅTROM

2. ETASJE > DUSJROM/TOALETTROM

Generell

Beskrivelse

Dusjbad er tidligere renovert i regi av dagens eier 2016-2017.

Det er fremvist dokumentasjon i form av fakturaer på utført renoveringsarbeide på våtrom og toalett. Arbeidene er utført av Ambro Bygg AS ved Januz Ambroziak, IKT Elektro AS, Vannverket Rørleggerbedrift AS. Videre arbeidsbeskrivelser og bilder av utført arbeider er ikke fremvist. Oppbygning av gulv, vegger og membranløsninger er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring. Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet. Manglende dokumentasjon på membranoppbygging og utførelse gir økt risiko for skjulte skader som ikke kan oppdages ved visuell kontroll.

2. ETASJE > DUSJROM/TOALETTROM

TG 1 Overflater himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Pussede og slettmalte himlinger.
Innfelte spotter. Spotter er ikke løsnet og kontrollert, ref. pkt. 'elektrisk anlegg'.

2. ETASJE > DUSJROM/TOALETTROM

TG 2 Overflater vegger

Beskrivelse

Flisbelagte vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis registrert mindre riss i fuger i dusjnisje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Riss i fuger bør utbedres for å hindre vanninntrengning og videre forringelse av overflaten. Dersom rissene utvikler seg, kan det føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.

2. ETASJE > DUSJROM/TOALETTROM

TG 2 Gulvkonstruksjoner og fall

Beskrivelse

Støpte betongdekker. Dusj direkte på gulv i dusjnisje.

Det er tilstrekkelig fall for lekkasjevann og forbruksvann mot sluk i begge rom.
Synlig lekkasjespalte i vegg mellom toalettrom og dusjbad.

Høydeforskjell mellom overkant slukrist i dusj og punkt ved terskel er kontrollert med kysslaser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

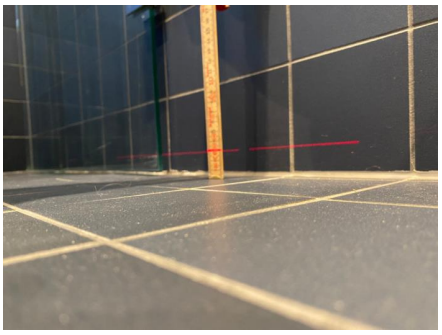
Høydeforskjell mellom topp slukrist og punkt ved terskel er målt til 20mm.
Det er ikke kontrollert om det er lagt membran oppunder dørkarm/terskel.
Lekkasjespalte mellom toalettrom og dusjbad er ikke funksjonstestet. Oppbygging av gulv er ikke dokumentert.

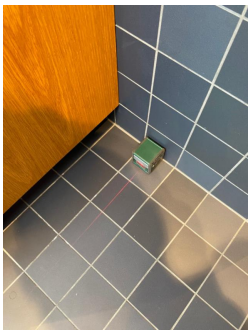
Konsekvens/tiltak

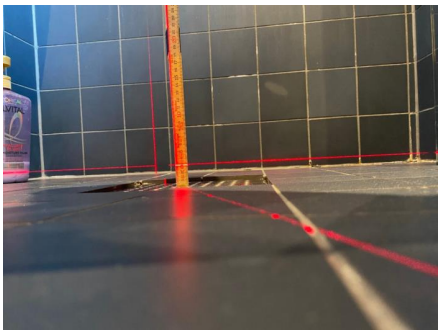
Dersom membran ikke er lagt oppunder dørramme/terskel bør det etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og terskel for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom. Manglende dokumentasjon og utilstrekkelig høydeforskjell medfører økt risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport









2. ETASJE > DUSJROM/TOALETTROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagte vegger.

2. ETASJE > DUSJROM/TOALETTROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig sluk i gulv i dusjnisje. Synlig plastsluk med vannlås banemembran, klemring og beskyttelsesduk med smøremembran.

Oppbygning av gulv er ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Det er synlig bruk av membran i gulvet ved sluket, men ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran.

Sluk, membran og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon på utført arbeid.
Membranløsningen ut over i sluket er skjult og ikke mulig å kontrollere.

Konsekvens/tiltak

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen.

2. ETASJE > DUSJROM/TOALETTROM

TG 2 Vegger, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Omsluttende vegger er sannsynligvis oppført i utforede veggkonstruksjoner, sannsynligvis med våtromsplater med tetteremser, mansjetter og smøremembraner.

Tilstandsrapport

Oppbygning av vegger er ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Ytterligere undersøkelser av bl.a. underliggende vegger og membraner er ikke mulig å kontrolleret da dette ligger under flisene.

Vegger, membran og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon på utført arbeid.
Membranløsningen er skjult og ikke mulig å kontrollere.
Vindu i dusj er montert i våtsonen. Utforing rundt vinduet er belagt med fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og økt risiko for skjulte feil eller mangler. Vindu i dusj gir økt fare for fuktinntrengning og skader i konstruksjonen, og det anbefales å overvåke området nøye for tegn til fuktskader.

2. ETASJE > DUSJROM/TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjbad og toalettrom er utstyrt og innredet med veggmontert servanthylle i eik med overmontert servant og innebygget blandebatteri. Heldekkende veggspeil. Dusjnisje med hånddusj/regndusj og dusjvegg i glass. Høyskap med opplegg og avsatt plass for vaskemaskin/tørketrommel.

Toalettrom utstyrt og innredet med veggmontert servant med innebygget blandebatteri. Heldekkende veggspeil. Vegghengt toalett med innebyggeet sisterne og synlig lekkasjespalte under toalett.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

2. ETASJE > DUSJROM/TOALETTROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

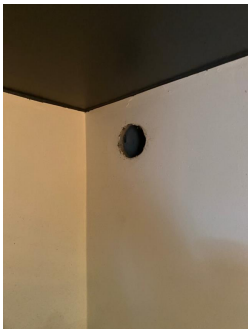
Mekanisk avtrekk via felles luftekanal/lufteanlegg i bygget på dusjrom og toalett.
Utlufting skjer via vindu på dusjrom.

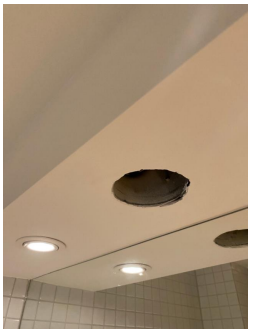
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekksventil på dusjrom er plassert inni høyskap, uten tilstrekkelig utsug fra våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekksventilen bør utbedres ved at den forlenges/flyttes til utsiden av høyskapet, slik at det oppnås tilstrekkelig utsug direkte fra våtrommet. Konsekvensen av utilstrekkelig plassering av ventil er redusert ventilasjonseffekt, noe som kan føre til opphopning av fukt og risiko for mugg- og fuktskader.





2. ETASJE > DUSJROM/TOALETTROM

TG IU Hulltaking

Beskrivelse

Det er utført søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner i og rundt dusjhjørnet. Det er ikke registrert verdier ut over hva som kan betraktes som normalt for våtrom som er i daglig bruk.
En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets brukstid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking i vegg bak dusjnisje er ikke utført da omsluttende vegger består av bygningsmessige konstruksjoner som betong og yttervegg.

Det bemerkes at det grunnet våtrommets alder kan oppstå avvik. Det er ved kontroll ikke påvist/registrert fukt i det kontrollerte området, og man skal være oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det bemerkes at det kan ha oppstått avvik i områder som ikke er eller kan kontrolleres og er derfor ikke oppdaget.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN MED SPISESTUE

TG 2 Innredninger

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2005 med benkestammer, veggstammer og høyskap med malte fronter med integrerte grep. Malte vegger. Benkeplate i stål med integrert oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap.
Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass, samt spisestue.

Hvitevarer er ikke vurdert.
Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.
Det er foretatt søk med fuktindikator uten utslag på kontrollerte steder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt.
Det er ikke montert lekkasjevarsler ved oppvaskmaskin.
Forholdene var ikke påkrevet ved montering av kjøkkeninnredningen.

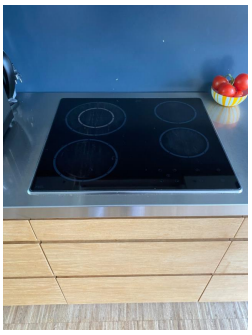
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres komfyrvakt for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann ved bruk av koketopp.
Det bør også monteres lekkasjevarsler ved oppvaskmaskin for å oppdage eventuelle vannlekkasjer tidlig og dermed forhindre fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > KJØKKEN MED SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert avtrekksventilator med direkte utsug via felles luftekanal/lufteanlegg i bygget.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilførselsrør i kobber, synlig via inspeksjonsluke. Åpne kobberrør i benkeskap på kjøkken. Rørføringer fra byggeåret.

Skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem på dusjbad og toalettrom. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra fordelerskap frem til hvert enkelt utstyr på dusjbad og toalettrom.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Røranlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse er fremvist. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens krav.
-

Tilstandsrapport

Felles vannrør i gården er ikke kontrollert.
Tilstanden er ikke videre vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

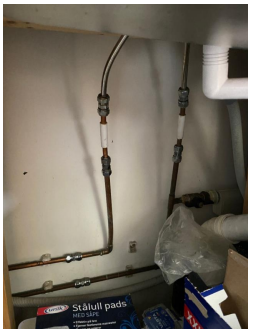
TG2 er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for åpne skjulte røranlegg er oppbrukt.

Det er ingen synlig lekkasjevarsler eller automatisk stengeventil i benkeskap på kjøkken.
Ingen synlig avrenning fra innebygde blandebatterier.
Ingen synlig merking av rørføringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å montere lekkasjesikring i benkeskap på kjøkken for å kunne oppdage lekkasjer tidlig og unngå skade på installasjoner og bygningsdeler, selv om dette ikke var påkrevd ved oppføringstidspunktet.
Rør-i-rør-systemet bør merkes slik at det er enkelt å identifisere hvilke rør som fører til hvilket utstyr. Manglende merking kan føre til usikkerhet ved vedlikehold og økt risiko for feil ved reparasjoner. Det er for øvrig ikke behov for utbedringstiltak nå, da anlegget fungerer tilfredsstillende. Vær imidlertid oppmerksom på at det kan oppstå plutselige skader på eldre anlegg. Overvåk tilstanden jevnlig. Ved utskifting eller renovering må det påses at røranlegget dokumenteres av fagperson.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Felles rørføringer i original utførelse fra byggeåret.
Plastrør i servantskap og benkeskap på kjøkken.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Røranlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse er fremvist. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens krav.
-
Felles avløpsrør i gården er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. Tekniske utstyr som armaturer/blandebatterier, toaletter og dusjer har noe kortere levetid enn ledningsanlegget.

TG2 er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er nådd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og være oppmerksom på tegn til funksjonssvikt, da skjulte røranlegg har begrenset levetid og risikoen for lekkasjer og skader øker med alder.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Naturlig og mekanisk ventilasjon i oppholdsrom og kjøkken.
Tilluft og utlufting i oppholdsrom skjer via vinduer og balkongdør, samt luftespalter i enkelte vindusrammer. Mekanisk avtrekk fra ventilator på kjøkken.

Naturlig ventilasjon og denne type mekanisk avtrekk var godkjent ved oppføring av bygget. Kontrollmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnet nye strengere krav til luftesystemer har naturlig ventilasjon termisk oppdriftssystem på generelt grunnlag fått TG2, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.
Iht. NS3600 kan kun balansert ventilasjon gis TG0/TG1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av balansert ventilasjon for å oppfylle dagens krav til luftkvalitet og energieffektivitet. Konsekvensen av dagens løsning er at ventilasjonen kan være utilstrekkelig, noe som kan medføre dårligere inneklima og økt risiko for fuktskader eller helseplager over tid.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvann i gården.
Berederne er ikke inspisert/kontrollert.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

TG 2 Varme

Beskrivelse

Oppvarming er basert på fjernvarme via veggmonterte radiatorer.

Varmeelementer kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Varmeelementene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Ingen synlige avvik registrert.

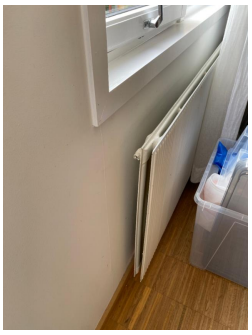
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

TG er satt på bakgrunn av alder på de originale radiatorene og termostatene. Varmeelementer, rørføringer og ventiler kan være av varierende kvalitet. Det vil på sikt melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

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

Vedlikeholdsansvaret ligger hos boligselskapet.

Tilstandsrapport



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

Skjult og åpent elektrisk spredernett. Sikringsskap med automatsikringer plassert i garderobeskap i entré/gang. Digital strømmåler er plassert i felles el-skap.
Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Stikkprøvekontroll/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,. Den bygningssakkyndige takstingeniøren har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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.
   Ukjent

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring på elektroarbeider i entré og ifbm. renovering av våtrom i 2016 er fremvist.

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?
Ja Det anbefales at en autorisert elektriker utfører en elkontroll av det elektriske anlegget, og anlegg uten tilfredsstillende samsvarserklæring og dokumentasjon.

Generell kommentar

TG på elektriske anlegg settes i utgangspunktet ikke, med unntak dersom det registreres åpenbare feil/mangler og avvik på det elektriske anlegget.

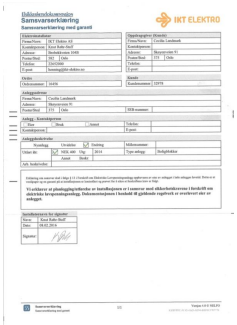
Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og den bygningssakkyndige har ikke kontrollert eller løsnet spotter, lamper, beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

El-anlegget kan ha feil eller mangler som ikke er avdekket under befaring. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.







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**

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Røykvarsler og brannslukningsutstyr er fremvist.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket er målt til 0,91 meter. Dagens minstekrav er 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

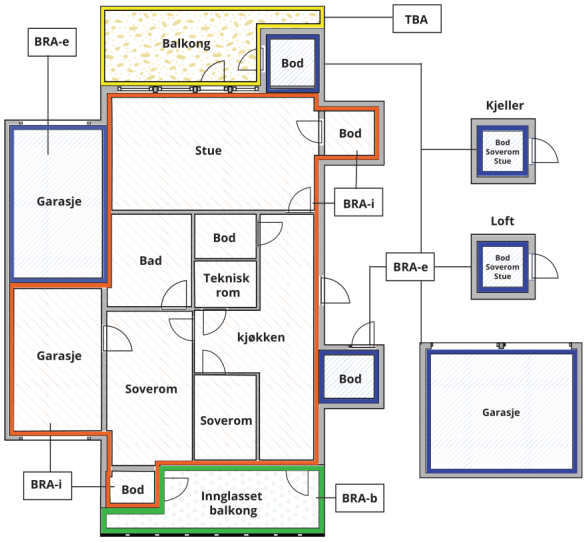
Hva er måleverdig areal?

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.

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		18		18	
2. etasje	92			92	8
SUM	**92**	**18**			**8**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Boder	
2. etasje	Entré/gang, dusjrom/toalettrom, kjøkken med spisestue, stue, 4 soverom		

Kommentar

Areal i denne rapporten er målt etter de grunnleggende reglene i NS 3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e og TBA. Arealer med lav takhøyde ALH oppgis også der dette er mulig. Presiseringer av øvrige arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boliger er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Areal oppmålt i henhold til NS3940:2023 gjelder på oppmålingstidspunktet. Arealene i boligen er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av boligens omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet.
Eksterne boder er som hovedregel oppmålt med håndholdt lasermåler.

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning.

Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for 'åpent ned', ekstern heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Boligen er målt til 91,67m2. Arealet er oppmålt innenfor de omsluttende vegger. Arealet er oppgitt som ca. areal og er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten.

Boligen har overbygget balkong på 8m2., og er oppmålt fra innsiden av rekkverket. Balkongarealet inngår i TBA arealet. Arealet er oppgitt som ca. areal og er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten.
Boligen har ved befaring bruksrett til én bod med hyller i felles kjeller på ca. 9,8m2., og avsatt lagringsområde med hyller i felles bod på ca. 7,8m2. Arealene inngår i BRA-e arealet. Arealene er oppgitt som ca. areal og er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten. Bruksretten til bod og lagringsområde kan av boligselskapet endres i fremtiden, og selger/takstingeniøren kan derfor ikke holdes ansvarlig for senere endringer.

Se forøvrig rapportens siste side ang. 'Arealberegninger for boenheter'.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
På bakgrunn av eventuelle skjevheter, innhuk, nisjer, kanaler og sjakter er leiligheten vanskelig å måle nøyaktig. Arealene i boligen er derfor oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i tilstandsrapporten. Ønskes det digital tilgang til filer eller detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Alpha Taksering AS/Arealkontroll.no

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er iflg. eier ombygget. Enkelte vegger er flyttet og det er etablert innebygde garderobeskap i entré/gang. Arbeidene krever ingen byggemelding.

Iht. NS3600 er innhenting av tegninger ikke lenger del av standardoppdraget. I utgangspunktet er innhenting av tegninger fra kommunen en tilleggstjeneste som må avtales særskilt, og utføres ikke automatisk av den bygningssakkyndige.

I følge nyere forskrift er det ingen spesifikke minimumskrav til størrelsen på et soverom, men rommet må være tilpasset sin funksjon. Det betyr at det må være stort nok til å inneholde nødvendig møblering og til å utføre funksjonen det er ment for og tilstrekkelig lysinnfall og rømning fra rommet eller tilstøtende rom. Tidligere ble det anbefalt 6,2-7,0m2/15m3 .som minimum for rom for varig opphold, men dette er ikke en regel i dag. Det minste soverommet er målt til 4,72m2./11,33m3.

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Overflater er nymalte iflg. eier.
Boligselskapet holder på med utskifting av panelbord på balkongen under befaring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2026	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Eier fremviste og ga opplysninger om boligen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	3	499	0	0	25035.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skøyenveien 91

Hjemmelshaver
Øvre Silkestrå Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/Øvre Silkestrå Borettslag	H0201	OBOS - Tlf. 22865500	Cecilia Maria Landmark og Johan Christian Schreiner

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
76	234 400	133 000

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Praktisk, lys og gjennomgående 5(6)-roms leilighet med balkong. Eiendommen har en meget sentral beliggenhet. Omkringliggende bebyggelse består av lavblokker og eldre villabebyggelse. Umiddelbar nærhet til dagligvareforretning ellers kort vei til Hoff, Thune, Karenlyst og Majorstuen med dagligvareforretninger, butikker og flere servicetilbud. Flere barnehager i nærområdet og kort gangavstand til Skøyen barneskole. Flotte tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Kort vei til offentlig kommunikasjon.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Felles grøntområder mellom bebyggelsen med asfalterte gang-/kjørearealer, diverse prydbusker og trær, sittegrupper og lekeapparater.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene er ikke spesifisert, men inkl. bl.a. garasje, a-konto fyring/v.vann, renter/avdrag fellesgjeld, gårdsbestyrelse, komm. avgifter, forsikring, felles vedlikehold og generell drift av boligselskapet.
Felleskostnadene faktureres månedlig med kr. 7.410,- iflg. gårdsbestyrer.

Parkering

Det medfølger egen p-plass med muligheter for montering av lader for elbil i felles garasjekjeller.

Parkering i gate etter stedets gjeldende bestemmelser. Det er innført beboerparkering i området.
Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser
regulert til beboerparkering. Eier må være registret i Folkeregisteret og kommunen tar ta seg betalt for slik parkering.
Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav:
https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2026	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	60836051			

Kommentar
Felles bygningsforsikring i regi av boligselskapet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører		Boliginformasjon om felleskostnader, andel formue/gjeld og forsikringsselskap	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	11.08.2026	Eiers egenerklæring om boligen er fremvist og gjennomgått.	Gjennomgått	9	Ja
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Tegninger og arealberegning etter 3D skanning			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2026	Rapportutkast4 godkjent av selger pr. epost 14.08.2026

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 befaringstidspunktet. 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 dampsperren 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 funksjonsprøving 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.

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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 ren 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

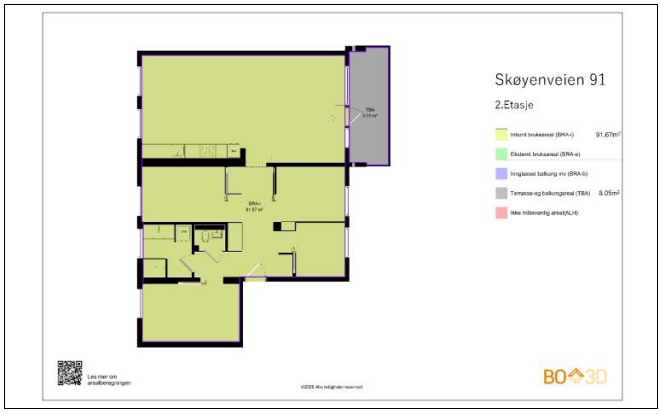
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JO4640

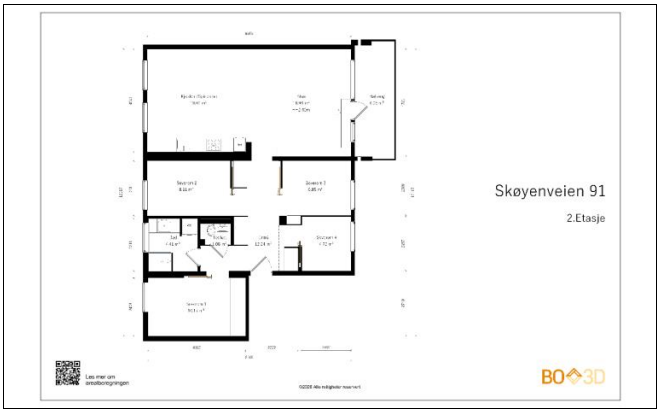
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Andre bilder





EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Oslo Vest	Oppdragsnr.	1-26-0079
Addresse	Skøyenveien 91		
Postnr.	0375	Sted	OSLO
Selgers navn	Johan Christian Schreiner		
Selgers navn	Cecilia Maria Landmark		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2005

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

21 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

9583984

Våtrom

Initialer selger:
J C
C M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Full baderoms- og toalett renovering

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Mailer om tilbud på oppdrag og kvitteringer for utført arbeid.Ambro bygg as ved Januhsz Ambroziak som entrepenør.Underleverandører:Rør: Vannverket Elektro: IKT elektroMembran: Underleverandør til Ambro bygg

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble lagt membran i toalett og baderom

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble pigget opp og flyttet sluk i gulvet.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel og belysning

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Mailer om tilbud på oppdrag og kvitteringer for utført arbeid.

Initialer selger:
J C
C M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Baderomsrenovasjon og tilkobling ved innstallasjon av nytt kjøkken.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

KJøkken: Ble utført i 2005. Husker desverre ikke hvem vi brukte og har ikke spart noen kvitteringer på dette arbeidet.Bad og toalett: se forrige side

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Borettslaget skiftet takrenner for noen år siden.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette er informasjon borettslaget sitter på

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Terasser, fasader og vinduer blir vedlikeholdt i forhold til et oppsatt vedlikeholdsprogram for borettslaget.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette er informasjon styret for borettslaget håndterer.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe fuktinnsikt. Mekanisk avtrekk innstalllert som tiltak

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt opplegg kjøkken.Ny kurs til tørketrommel bad.Downligts gang, toalett og bad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvitteringer for utført arbeid gang, toalett og bad.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Avtrekksvifte for ventilasjon skiftet av borettslaget. Borettslagets ansvar.Avtrekkshette over koketopp skiftet i 2005.Vedlikehold av ventilasjonskanaler utført for noen år siden i borettslagets regi.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Info fås fra styret i sameiet

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Kjenner ikke verdiene.Dette var målinger som ble gjort av borettslaget, og så vidt jeg vet ble det ikke avdekket forhøyede verdier.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
J C
C M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Hele garasjeanlegget ble totalrenovert i regi av borettslaget (ca 10 år siden)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dette arbeidet ble håndtert av styret i borettslaget. Mener at det var Consolvo som var utførende

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.08.2026

Signert av *Johan Christian Schreiner*

Signert av *Cecilia Maria Landmark*

Initialer selger:
J C
C M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):