



Tilstandsrapport



 Kjedehus

 Bekkenstenveien 50 B, 0976 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 105, bnr. 74, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 17.04.2026

Rapportdato: 19.04.2026

Oppdragsnr.: 22300-1043

Eiendomsverdi ref nr: CZ6978

Foretak: Bolig Design AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Magne Jonassen

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 som går over 4 etasjer.
Bygningen er oppført med betonggrunnmur.
Veggkonstruksjoner i betong og bindingsverk kledd med liggende kledning samt fasadeplater.
Boligen har en flat takkonstruksjon tekket med takpapp.

Boligens innhold i kjeller:

- Dobbel garasje med elbillader
- 2 boder.

Boligens innhold i underetasje:

- Gang
- 2 bad
- soverom
- Omkleddingsrom.

Boligens innhold i 2. etasje:

- Stue
- Kjøkken
- Vestvendt platting med tilkomst til hage

Boligens innhold i 3. etasje:

- 3 soverom
- Bad
- Balkong med tilkomst fra soverom.

Oppvarming:

Leiligheten er oppvarmet med peis ovn i stuen, varmekabler i enkelte rom og samtlige bad, og med panelovner.

Tilstand:

Tilstandsrapporten viser ingen avvik med tilstandsgrad 3. Boligen er oppført i 2002 og det er vedlikeholdsbehov på enkelte bygningsdeler. Se nærmere omtale i rapporten.

Kjedehus - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er ikke mulig å besiktige taket, tak er tekket med papp fra byggeår. Bygningsdelen kan kreve vedlikehold i nær fremtid. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort. Takrenner og beslag fra byggeår.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og observasjoner fra balkong og bakkenivå (beslag på tak og rundt pipe er ikke besiktiget eller vurdert i denne rapporten).

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og fasadeplater. Vegger i kjeller og 1 etasje av støpt betong og betongelementer. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra

byggeår med noe slitasje. Det er nyere vindu fra 2019 på soverom i 3 etasje.

Boligen har hvitmalt hoveddør og 2 stk malte balkongdører med 2 lags glass.

Det er en vestvendt terrasse med utgang fra kjøkken og en østvendt balkong med utgang fra soverom i 3 etasje.

Det er en del slitasje på terrassebord på begge balkonger, og på levegg; terrasse i 2. etasje.

Det er en trapp fra garasjeanlegg til 1 etasje, trapp i metall i bra stand. Det er håndløper på 1 side. Det er også en trapp fra terrasse til hage.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har overflater av laminat på gulv og slette malte flater i tak og vegger. Overflater er stort sett fra 2019 med lite slitasje.

Overflatene i leiedel har noe større slitasjegrad. Leiedel har parkett på gulv (med en del slitasje) og slette malte tak/veggoverflater. Hybelen har vesentlig mer slitasje på overflater enn øvrige deler av boligen.

Betong gulv som skille ned mot underliggende areal. Trebjelkelag mellom etasjene. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.

Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Det ble målt 10 mm avvik i entre og garderobe 1 etasje og 8 mm avvik på gulv i stue og kjøkken 2 etasje. Det ble målt 10 mm avvik på soveromsgulv 3 etasje. Større avvik i andre rom, under møbler og lignende kan ikke utelukkes.

Boligen har isolert stålpipeline. Det er ingen synlige feil på pipen. Det er montert peis-ovn i stuen.

Det er utført tilsyn på pipen i 2019 uten avvik.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er bad og mur i vegger under terreng.

Boligen har malt tretrapp med normal bruksslitasje.

Trappen har avvik som går på HMS.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Dørene har noe slitasje og bruksmerker.

Litt svelling på dør inn mot bad på hybel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i utleiedel med flis på gulv og vegger, slett hvitmalt tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Det er naturlig avtrekk og luftespalte i dør. Badet har sanitærutstyr som toalett, dusjnisje, vask og opplegg til vaskemaskin. Det er ikke forskriftsmessig fall på gulv mot sluk og det er sprekker i silikon og flisfuger. Sluk er avstengt fra bad med dusjvegg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen av sluk og membran. Rommet er ufagmessig utført.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Rommets våtsone går mot yttervegg og bad.



Beskrivelse av eiendommen

Bad 2

Bad 1 etasje tilhørende hoveddel. Bad med flis på gulv og vegger, slett hvitmalt tak. Det er varmekabel i gulv og spotter i tak. Badet har sanitærutstyr som toalett og servant med innredning. Det er ikke forskriftsmessig fall på gulv mot sluk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderobe. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. En fuktmåling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fukt i andre vegger. Hulltaking er foretatt helt i kanten av rommets våtsone.

Bad

Bad i 3 etasje med med flis på gulv og vegger, slett hvitmalt tak. Det er varmekabel i gulv og spotter i tak. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnise, badekar, dobbel vask og opplegg til vaskemaskin. Det er naturlig avtrekk, luftespalte mangler i dør. Bad fra 2019. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. En fuktmåling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fukt i andre vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i utleiedel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølf/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet har litt slitasje og det er litt ufagmessig preg over montering av plater over kjøkkenbenk. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkenet i hoveddelen har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølf/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og komfyrvakt. Flott kjøkken med normal bruksslitasje. Innredningen og hvitevarene er fra 2019. Teknisk kurs er fra byggeår.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Rørene er besiktiget på bad og kjøkken.

Deler av rørsystemet er utført i plast og er av nyere årgang. Det er innvendig avløpsrør av plast. Kun synlig deler av avløpsrør er besiktiget og vurdert.

Det er ventilert i vinduer og vegger. Termisk avtrekk fra våtrom. Sporadisk mekanisk avtrekk fra kjøkken i 2. etasje. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bod ved garasje.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Eier opplyser om i egenerklæring at det er utført tilsyn på anlegget utført av Elvia i 2024 og at det ikke ble funnet avvik.

Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes i ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2002.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Kun mindre deler av grunnmuren er synlig og inspisert/vurdert.

Flat og skrånende tomt i 2 nivåer. Tomten er opparbeidet med plen og asfaltert gårdsplass samt platting på mark. terreng ved terrasse med fall mot bygningen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2002. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2002. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

- Det er ikke forskriftsmessig rekkverkshøyde på balkongen i 3. etasje. Rekkverket er 86 cm (veldig lavt i forhold til høyden på balkongen).

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det er utført radonmålinger, eller tiltak mot radon.

Vi anbefaler å utføre radonmålinger, eller å oversende dokumentasjon på utførte målinger som er nyere enn 10 år.

- Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter at hybelen er utført med brann- og lydskille.

- Innvendig trapp har kun håndløper på 1 side.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedehus

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

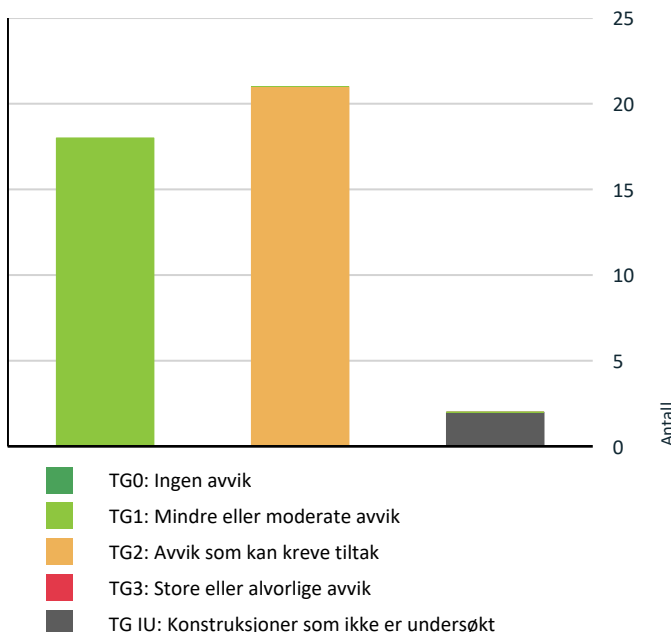
Tegninger er mottatt og gjennomgått. Det er gjort bruksendringer som gjør at tegningene ikke stemmer med dagens bruk.

Det er laget en leiedel i 1. etasje og gjort endringer på soverom/balkong i 3 etasje.

Det foreligger ferdigattest på arbeid utført i 3. etasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 3 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

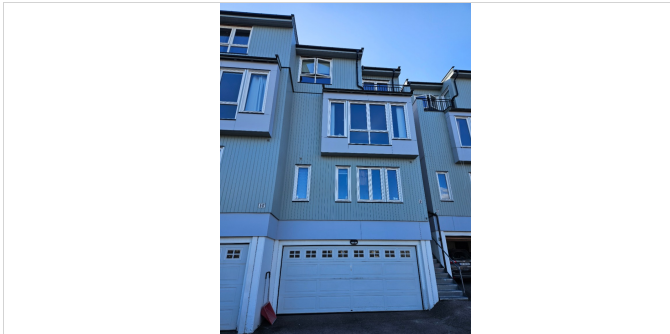
! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
2002

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har bra standard

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er ikke mulig å besiktige taket, tak er tekket med papp fra byggeår. Bygningsdelen kan kreve vedlikehold i nær fremtid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Vurderingen er gjort ut ifra alder på tekkingen som er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å få utført en grundig inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå. Videre bør det vurderes å planlegge utskifting av taktekkingen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å redusere risikoen for vanninntrenging og påfølgende fukt- og råteskader i takkonstruksjonen. Da bygget har en flat takkonstruksjon (en risikokonstruksjon), så er vedlikehold av taket svært viktig da vannet fra eventuelle lekkasjer enkelt finner veien inn i boligen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort. Takrenner og beslag fra byggeår. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og observasjoner fra balkong og bakkenivå (beslag på tak og rundt pipe er ikke besiktiget eller vurdert i denne rapporten).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag, bør disse følges opp jevnlig og vurderes for utskifting for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader. Bygningsdelen kan kreve vedlikehold i nær fremtid grunnet alder og slitasje. Da bygget har en flat takkonstruksjon er vedlikehold av beslag svært viktig. Man bør også forsikre seg om at innløpet til taknedløpet fra taket ikke er tilstoppet av blader eller andre ting.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og fasadeplater. Vegger i kjeller og 1 etasje av støpt betong og betongelementer.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert en del slitasje på kledningen, spesielt under vinduene. Det er også påvist slitasje på fasadeplatene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitt og oppsprukket kledning, spesielt under vinduene, samt utbedring av slitasje på fasadeplatene. Manglende utbedring kan føre til redusert levetid på fasaden og økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra byggeår med noe slitasje. Det er nyere vindu fra 2019 på soverom i 3 etasje.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har hvitmalt hoveddør og 2 stk malte balkongdører med 2 lags glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er en del slitasje utvendig på balkongdør i 3. etasje. Det er også en del slitasje i nedre kant av dørbladet på hovedytterdøren.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det bør utføres lokal utbedring og vedlikehold av dørkarm og dørblad for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader og varmetap. Dersom tiltak ikke utføres, kan skadene utvikle seg og medføre behov for mer omfattende reparasjoner eller utskifting av dører.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en vestvendt terrasse med utgang fra kjøkken og en østvendt balkong med utgang fra soverom i 3 etasje.

Det er en del slitasje på terrassebord på begge balkonger, og på leveg; terrasse i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er en risikokonstruksjon basert på generell skadehistorikk for denne typen konstruksjoner, hvor balkong eller terrasse er plassert over innredede boligrom. Slike konstruksjoner har økt risiko for fukt- og vannskader dersom det oppstår lekkasjer, da vann kan trenge ned i underliggende rom og forårsake skader på bygningsdeler og innredning. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold for å redusere risikoen for slike skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svakheter i konstruksjonen. Konsekvensen av å ikke undersøke nærmere er økt risiko for fukt- og råteskader i underliggende boligrom, noe som kan medføre kostbare utbedringer og redusert bokomfort.



! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en trapp fra garasjeanlegg til 1 etasje, trapp i metall i bra stand. Det er håndløper på 1 side. Det er også en trapp fra terrasse til hage.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har overflater av laminat på gulv og slette malte flater i tak og vegger. Overflater er stort sett fra 2019 med lite slitasje. Overflatene i leiedel har noe større slitasjegrad. Leiedel har parkett på gulv (med en del slitasje) og slette malte tak/veggoverflater. Hybelen har vesentlig mer slitasje på overflater enn øvrige deler av boligen.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betong gulv som skille ned mot underliggende areal. Trebjelkelag mellom etasjene. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Det ble målt 10 mm avvik i entre og garderobe 1 etasje og 8 mm avvik på soveromsgulv 3 etasje. Større avvik i andre rom, under møbler og lignende kan ikke utelukkes.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes. Det er ingen synlige feil på pipen. Det er montert peis-ovn i stuen. Det er utført tilsyn på pipen i 2019 uten avvik.

Tilstandsrapport



! TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er bad og mur i vegger under terreng.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med normal bruksslitasje. Trappen har avvik som går på HMS.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Dørene har noe slitasje og bruksmerker. Litt svelling på dør inn mot bad på hybel.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i utleiedel med flis på gulv og vegger, slett hvitmalt tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Det er naturlig avtrekk og luftespalte i dør. Badet har sanitærutstyr som toalett, dusjnise, vask og opplegg til vaskemaskin. Det er ikke forskriftsmessig fall på gulv mot sluk og det er sprekker i silikon og flisfuger. Sluk er avstengt fra bad med dusjvegg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen av sluk og membran. Rommet er ufagmessig utført.



1 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er for lite fall mot sluk. Det er påvist store sprekker i silikoneringen i dusjnisen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og utbedres sprekker i silikonfuger i dusjnisen for å hindre vannansamling og lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Manglende fall og defekte fuger øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt. Sluk er avstengt fra bad med dusjvegg, anbefaler og installere tett dusjkabinett så lekkasjevann kan renne fritt til sluk.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Membran er ikke synlig ved dørlist eller i sluket. Klemring på sluk er ufagmessig utført. Sluket er innestengt i dusjnisen. Dersom det oppstår en vannlekkasje i servanten, så vil ikke vannet finne veien mot sluket. Dette kan skade tilliggende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, og tettesjiktet rundt sluket bør utbedres av fagperson. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ufagmessig utførelse er økt risiko for vannlekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales å installere tett dusjkabinett for å redusere risikoen for lekkasjevann utenfor sluk. Bygningsdelen kan ha behov for vedlikehold i nær fremtid grunnet alder.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Rommets våtsone går mot yttervegg og bad.

1 ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad 1 etasje tilhørende hoveddel. Bad med flis på gulv og vegger, slett hvitmalt tak. Det er varmekabel i gulv og spotter i tak. Badet har sanitærutstyr som toalett og servant med innredning. Det er ikke forskriftsmessig fall på gulv mot sluk.



1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er påvist en svelleskade på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk. Rommet får tilluft fra spalte under dørbildet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

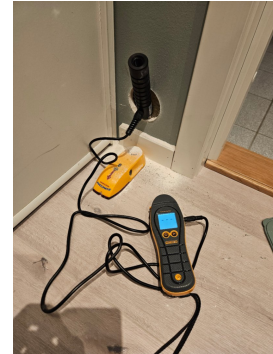
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1 ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderobe. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. En fuktmåling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fukt i andre vegger. Hulltaking er foretatt helt i kanten av rommets våtsone.



3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 3 etasje med med flis på gulv og vegger, slett hvitmalt tak. Det er varmekabel i gulv og spotter i tak. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnise, badekar, dobbel vask og opplegg til vaskemaskin. Det er naturlig avtrekk, luftespalte mangler i dør. Bad fra 2019. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er ikke mulig å se membran under klemring.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membranarbeid. Manglende dokumentasjon og usikker utførelse medfører økt risiko for at membranen ikke er korrekt installert, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



3 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

List under dusjdør er løs.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende lekkasjevarsling kan føre til omfattende skader før lekkasjen oppdages.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Luftespalte mangler i dør.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres luftespalte i døren for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel til rommet. Manglende luftespalte kan føre til redusert ventilasjonseffekt, dårligere luftkvalitet og risiko for fuktskader.

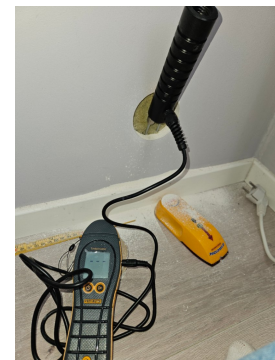
3 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. En fuktmåling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fukt i andre vegger.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i utleiedel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er nedfelt stålvaske med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet har litt slitasje og det er litt ufagmessig preg over montering av plater over kjøkkenbenk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres komfyrvakt og lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å ivareta brannsikkerhet og redusere risiko for vannskader. Manglende utstyr kan medføre økt fare for brann og følgeskader ved lekkasje.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fuktskader i boligen.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i hoveddelen har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og komfyrvakt. Flott kjøkken med normal bruksslitasje. Innredningen og hvitevarene er fra 2019. Teknisk kurs er fra byggeår.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Rørene er besiktiget på bad og kjøkken.

Deler av rørsystemet er utført i plast og er av nyere årgang.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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 få en fagperson til å vurdere tilstanden på vannledningene og eventuelt utføre nødvendige tiltak. Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til skader på bygningen og dårlig innemiljø.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendig avløpsrør av plast. Kun synlig deler av avløpsrør er besiktiget og vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilert i vinduer og vegger. Termisk avtrekk fra våtrom. Sporadisk mekanisk avtrekk fra kjøkken i 2. etasje.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bod ved garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje. Alder på varmtvannstanken medfører økt risiko for plutselig svikt og lekkasje, noe som kan føre til omfattende vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Eier opplyser om i egenerklæring at det er utført tilsyn på anlegget utført av Elvia i 2024 og at det ikke ble funnet avvik.

Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.

Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. 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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2002.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringer er ikke synlig og er ikke inspisert. Vurderingen er basert på alder.

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.

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes at tiltak kan bli nødvendig i nær fremtid. Konsekvensen av aldrende drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Kun mindre deler av grunnmuren er synlig og inspisert/vurdert.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat og skrånende tomt i 2 nivåer. Tomten er opparbeidet med plen og asfaltert gårdsplass samt platting på mark. terreng ved terrasse med fall mot bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør etableres tilfredsstillende fall fra bygningen slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren. Manglende tiltak kan føre til vannansamlinger mot grunnmur, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2002. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2002. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

- Det er ikke forskriftsmessig rekkverkshøyde på balkongen i 3. etasje. Rekkverket er 86 cm (veldig lavt i forhold til høyden på balkongen).
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det er utført radonmålinger, eller tiltak mot radon. Vi anbefaler å utføre radonmålinger, eller å oversende dokumentasjon på utførte målinger som er nyere enn 10 år.
- Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter at hybelen er utført med brann- og lydskille.
- Innvendig trapp har kun håndløper på 1 side.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Rekkverket på balkongen bør forhøyes til forskriftsmessig høyde for å redusere risikoen for fallulykker. Det bør monteres håndløper på begge sider av den innvendige trappen for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall. Radonmålinger bør utføres, eller dokumentasjon på tidligere målinger bør fremlegges, for å avklare om det er behov for tiltak mot radon. Manglende målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og potensiell helse- og sikkerhetsrisiko. Det bør fremskaffes dokumentasjon på at hybelen er utført med tilfredsstillende brann- og lydskille. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om brannsikkerheten og lydisolasjonen, noe som kan medføre økt risiko ved brann og redusert bokomfort.

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

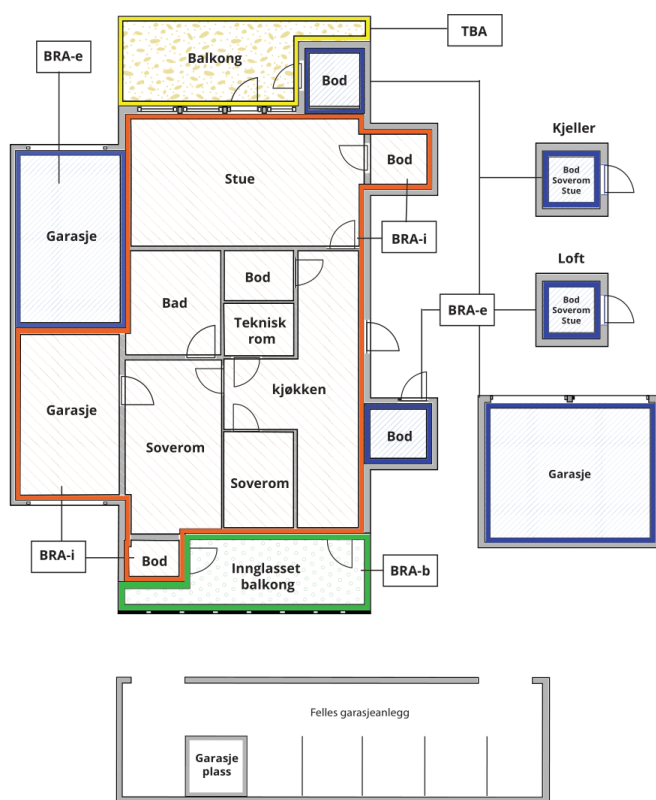
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 bodar
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).

Arealet 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	52			52	
Kjeller		42		42	
2 Etasje	55			55	18
3 Etasje	49			49	2
SUM	156	42			20
SUM BRA	198				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, entré, soverom, stue/kjøkken, bad, garderobe, bad 2		
Kjeller		Garasje, bod, bod 2	
2 Etasje	Stue, kjøkken		
3 Etasje	Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

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."

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er mottatt og gjennomgått. Det er gjort bruksendringer som gjør at tegningene ikke stemmer med dagens bruk.

Det er laget en leiedel i 1. etasje og gjort endringer på soverom/balkong i 3 etasje.

Det foreligger ferdigattest på arbeid utført i 3. etasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se nærmere omtale i rapporten

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ingen dokumentasjon forelagt som bekrefter at bruksendringene på planløsningen er byggemeldt. Det foreligger ingen ferdigattest på ombyggingen vedrørende hybelen i 1. etasje.



Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	156	42

Kommentar

Kjedehus

Garasje og boder i garasje er medtatt som S-rom



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Marius Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	105	74		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bekkenstenveien 50 B

Hjemmelshaver

Kutluay Serap

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehuset har en rolig og solrik beliggenhet, med nærhet til skoler, barnehager, marka, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av servicetilbud. Det er kun 5 minutters gange til Grorud Togstasjon med hyppige avgang til og fra sentrum. Til Gardermoen kommer man på ca. 40 minutter med bil. Området passer derfor perfekt for de som er interessert i å bo i nærheten av det meste.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot sør på Lybekkergata mot Stenersgata. Ta Fv4 til Jens Bjelkes gate i Gamle Oslo. Ta Økernveien til Østre Aker vei/Rv163. Følg Østre Aker vei/Rv163 til Jernkroken n Grorud. Ta Jernkroken-avkjøringen fra Østre Aker vei/Rv163. Fortsett på Jernkroken. Ta Vestbyveien til Bekkenstenveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2023	Skifteoppgjør ved samlivsbrudd



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil. Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene. Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter. Marius Jonassen har deltatt på befaring for dette oppdraget. Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.