

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Ammerudhellinga 78, 0959 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 95, bnr. 81

 Andelsnummer 190

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 15064-1205

Eiendomsverdi ref nr: FB1786

Autorisert foretak: BNAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gunnar Olsen

Vår ref: Tom Gunnar Olsen



BNA

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.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Tom Gunnar Olsen
Uavhengig Takstingeniør
tom@bnanalyse.no
920 34 476



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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
- løsløre 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bærende konstruksjon i betong.
Yttervegger i frilagte betongelementer.
Flatt tak.
Yttertaket er tekket med papp eller folie.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1989.
Bygningen har fint hovedytterdør db30 og B30 og skyvebalkongdør i malt tre. Begge dørene er av eldre dato.
Innglasset balkong fra 2000 i følge opplysninger gitt i årsberetningen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: laminatparkett
Vegger: malte flater
Tak: malte flater
Etasjeskiller er av betongdekke. .
Innvendig har boligen malte glatte og malte fyllings dører av eldre dato.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Det ble utført våtromsrehabilitering i borettslaget i perioden 2008-2012 hvor det også ble skiftet soil- og vannrør på kott og kjøkken i følge opplysninger gitt i årsberetningen.
Aktuell teknisk forskrift for våtromsrehabiliteringen er perioden 1997-2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er stålsluk og banemembran med ukjent utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med eikefiner fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det var ikke strøm i leiligheten på befaringstidspunktet og kjøkkenventilator ble derfor ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og forniklede kobberrør.
Det er avløpsrør av plast/støpejern internt i leiligheten.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Sentralfyr anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Radiatorer og røropplegg fra byggeåret.

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom. Det er i årsberetningen opplyst at utskifting av sikringsskap startet i 2009. Sikringsskapet var avlåst og var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringstidspunktet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	41 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	41 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

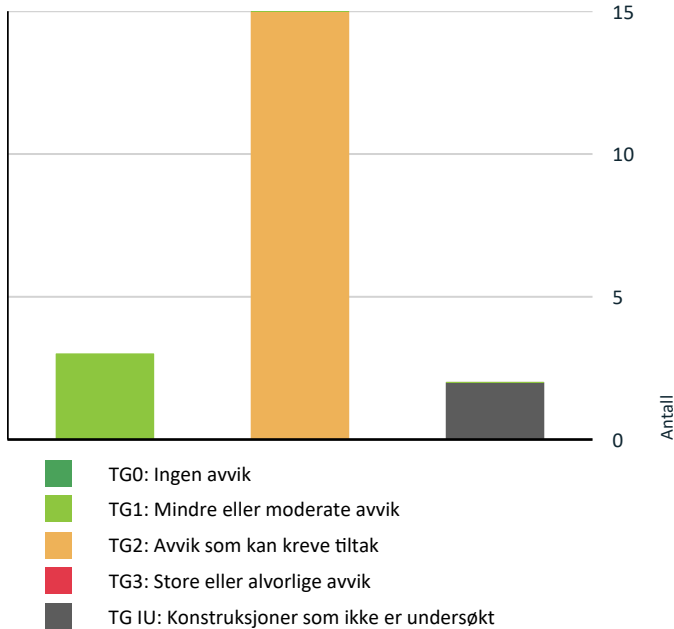
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Opprinnelig boddør er fjernet, og rommet er i denne rapporten benevnt som kott.

Opprinnelig kjøkkenløsning er endret ved at vegg mot stue er åpnet. Deler av tidligere kjøkkenareal er tatt i bruk som alkove.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassene på balkongdørene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglass har skjulte konstruksjoner, og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert skader på gulvoverflater i form av riss, sprekker, fuktskade og/eller svelling - det var tørt på befaringstidspunktet. Det er opplyst at det har ligget en død person på stuegulvet i leiligheten. Det er opplyst at det ikke er utført tiltak som følge av dette toer vask.

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Generell elde/slitasje med slitte/feilmonterte mekanismer og slitte overflater.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekranen for varmtvann lot seg ikke betjene med vanlig håndkraft og har en ugunstig plassering. rør.

! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Reguleringsventil mangler/er defekt på 1 radiator.

! **Kjøkken > Etasje 3 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

D. et er foretatt inngrep i benkeskapet ved at deler av skapstammen er fjernet.



Våtrom > Etasje 3 > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Kjøkken > Etasje 3 > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

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

Det var ikke strøm i leiligheten på befaringstidspunktet og kjøkkenventilator ble derfor ikke funksjonstestet.



Våtrom > Etasje 3 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.



Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør, utforinger og karmlist er fuktutsatt da badet er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet i henhold til byggebransjens våtromsnorm.

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](#)



Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er målt ca. 10 mm fall mot sluk i dusjsone og ca. 10 mm fall mot sluk i lekkasjesone. Fallet vurderes å gi avrenning til sluk, men det kan være fare for at det stedvis vil være vann på gulvet som ikke vil finne veien til sluket.

Det er ikke påvist eller dokumentert at membran er ført opp bak terskellist ved døråpning.

Varmekablene var ikke i drift ved befaring og er derfor ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert.



Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1966

Kommentar

Kilde Norges Eiendom

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1989.

Årstall: 1989

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold må forventes, og det må påregnes utskiftning i tiden som kommer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har finert hovedytterdør db30 og B30 og skyvebalkongdør i malt tre. Begge dørene er av eldre dato.

Årstall: 1989

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassene på balkongdørene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglass har skjulte konstruksjoner, og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og det må påregnes utskiftning i tiden som kommer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong fra 2000 i følge opplysninger gitt i årsberetningen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: laminatparkett

Vegger: malte flater

Tak: malte flater

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert skader på gulvoverflater i form av riss, sprekker, fuktskade og/eller svelling - det var tørt på befaringstidspunktet. Det er opplyst at det har ligget en død person på stuegulvet i leiligheten. Det er opplyst at det ikke er utført tiltak som følge av dette utoer vask.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

Skader på gulvoverflater som riss, sprekker, fuktskade eller svelling kan indikere fukt- eller bevegelsesrelaterte forhold og gi videre skadeutvikling; anbefales å utbedre skadene ved utskifting av gulvoverflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 13 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av alkove registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte og malte fyllings dører av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Generell elde/slitasje med slitte/feilmonterte mekanismer og slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det må påregnes utskiftning i tiden som kommer.

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD

Generell

Beskrivelse

Det ble utført våtromsrehabilitering i borettslaget i perioden 2008-2012 hvor det også ble skiftet soil- og vannrør på kott og kjøkken i følge opplysninger gitt i årsberetningen.

Aktuell teknisk forskrift for våtromsrehabiliteringen er perioden 1997-2010.

Merknad: Våtrommet var underlagt krav om uavhengig kontroll. På bakgrunn av utstedt ferdigattest legges det til grunn at uavhengig kontroll er utført og at dokumentasjon finnes, men den er ikke innhentet.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2008

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør, utforinger og karmlist er fuktutsatt da badet er under 4 m² og regnes som våtzone i sin helhet i henhold til byggebransjens våtromsnorm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Uegnede materialer i våtsone må fuktbeskyttes/erstattes.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm. Det er ikke registrert/fremlagt dokumentasjon på at membranen er trukket opp bak terskellisten. ters

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er målt ca. 10 mm fall mot sluk i dusjsone og ca. 10 mm fall mot sluk i lekkasjesone. Fallet vurderes å gi avrenning til sluk, men det kan være fare for at det stedvis vil være vann på gulvet som ikke vil finne veien til sluket.

Det er ikke påvist eller dokumentert at membran er ført opp bak terskellist ved døråpning.

Varmekablene var ikke i drift ved befaring og er derfor ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige men det må påregnes at noe vann kan bli liggende på gulvet etter bruk. På grunn av påviste forhold bør våtrommet brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Det kan ikke utelukkes feil eller mangler ved anlegget. Det anbefales at varmekablene funksjonstestes av kvalifisert fagperson før bruk, og at eventuell dokumentasjon på utførelse og samsvar fremskaffes.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er benyttet stålsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at konstruksjonen kontrolleres med hulltaking, skjulte fukt- eller konstruksjonsskader kan ikke utelukkes ved manglende hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med eikefiner fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

D. et er foretatt inngrep i benkeskapet ved at deler av skapstammen er fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det må påregnes utbedringer/utskiftninger.

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med kullfilter (resirkulasjonsløsning). Det var ikke strøm i leiligheten på befaringstidspunktet, og ventilatoren ble derfor ikke funksjonstestet. Manglende funksjonstest medfører usikkerhet knyttet til viftens drift, kapasitet og støyforhold. Ved kullfilterløsning skjer det ikke avtrekk til det fri, og løsningen er avhengig av jevnlig filterskift for å opprettholde tilfredsstillende effekt. Det anbefales at ventilatoren funksjonstestes når strøm er tilkoblet, og at kullfilter kontrolleres og eventuelt skiftes

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke strøm i leiligheten på befaringstidspunktet og kjøkkenventilator ble derfor ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast og forniklede kobberør.

Vurdering av avvik:

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

Stoppekranen for varmtvann lot seg ikke betjene med vanlig håndkraft og har en ugunstig plassering. rør.

Konsekvens/tiltak

Hovedstoppekran for varmtvann bør kontrolleres/byttes.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast/støpejern internt i leiligheten.

Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.

Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Sentralfyr anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer og røropplegg fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Reguleringsventil mangler/er defekt på 1 radiator.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport

Defekt/manglende reguleringsventil bør kompletteres/skiftes.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom. Det er i årsberetningen opplyst at utskifting av sikringsskap startet i 2009. Sikringsskapet var avlåst og var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringstidspunktet.

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

Generelt om anlegget

2. 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

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

Ja

Inntak og sikringsskap

4. 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?

Ukjent

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

Ukjent

6. 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 Jeg har ikke fått fremvist dokumentasjon på anlegget. Hele/deler av det elektriske anlegget er over 30 år gammelt og har overskredet mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Tegn på termiske skader/varmgang og/eller mangelfull kabelføring indikerer forhøyet brann- og feilrisiko. Det anbefales snarlig kontroll av berørte installasjoner utført av autorisert elektroinstallatør, med utbedring eller utskifting av defekte komponenter og dokumentasjon av utførte tiltak.

Generell kommentar

Da dette er et tvangssalg er ikke spørsmål til eier besvart. Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

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 bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Trolig er det nok å fjerne tremmergulv på balkongen for å tilfredstille forskriftskrav til rekkverkshøyde, ytterligere undersøkelser er nødvendig for å avklare dette. Det anbefales å fjerne tremmergulvet av sikkerhetsgrunner.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

41 m²/31 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue/kjøkken, Kott, Alkove, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		2 900 000
Tillegg for andel fellesformue	+	17 361
Frdrag for andel felles gjeld	-	117 307
Konklusjon markedsverdi		2 800 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ammerudgrenda 166 ,0960 OSLO 27 m ² 1966 1 sov	23-11-2025	2 900 000	2 800 000	126 328	2 926 328	100 908
2 Ammerudgrenda 168 ,0960 OSLO 32 m ² 1964 0 sov	16-06-2025	3 100 000	3 100 000	123 000	3 223 000	100 719
3 Ammerudhellinga 80 ,0959 OSLO 31 m ² 1966 0 sov	29-06-2025	2 980 000	2 980 000	128 000	3 108 000	100 258
4 Ammerudhellinga 70 ,0959 OSLO 31 m ² 1967 0 sov	02-12-2025	2 980 000	2 980 000	121 408	3 101 408	100 045
5 Ammerudgrenda 170 ,0960 OSLO 31 m ² 1967 1 sov	10-09-2025	3 000 000	2 950 000	126 579	3 076 579	99 244
6 Ammerudhellinga 70 ,0959 OSLO 33 m ² 1966 1 sov	17-11-2025	3 150 000	3 100 000	126 066	3 226 066	97 760
7 Ammerudgrenda 172 ,0960 OSLO 29 m ² 1967 0 sov	14-09-2025	2 990 000	2 990 000	121 908	3 111 908	97 247
8 Ammerudhellinga 64 ,0959 OSLO 33 m ² 1966 0 sov	08-01-2026	2 900 000	2 950 000	127 000	3 077 000	93 242

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	40 488
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	40 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 600 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 600 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 900 000
--	------------	------------------

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

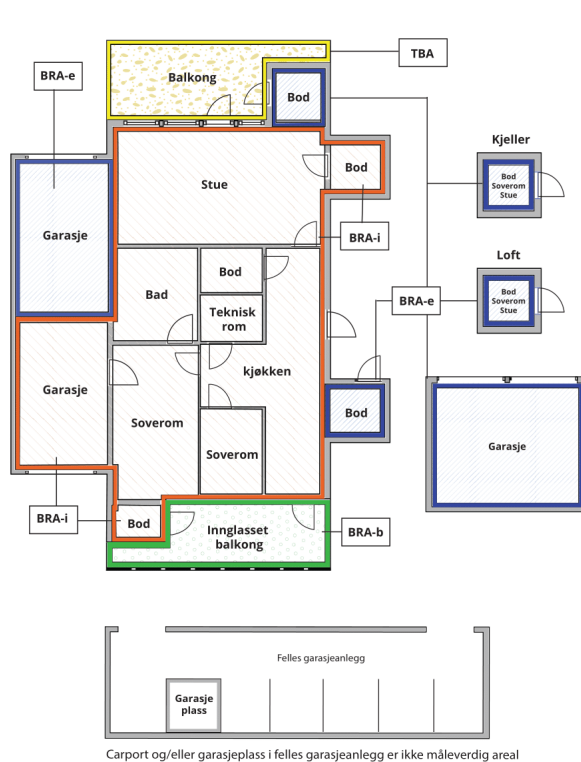
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 3	31		10	41	
SUM	31		10		
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3	Entré, stue/kjøkken, kott, alkove, bad		

Kommentar

Eventuell bod i fellesareal var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringstidspunktet og ble således ikke målt. Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig boddør er fjernet, og rommet er i denne rapporten benevnt som kott.

Opprinnelig kjøkkenløsning er endret ved at vegg mot stue er åpnet. Deler av tidligere kjøkkenareal er tatt i bruk som alkove.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Oppdraget gjelder tvangssalg og tilgjengelig eierinformasjon er derfor begrenset.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med at det er utført håndverkstjenester eller bygningsmessige arbeider i boligen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Tom Gunnar Olsen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	95	81		0	13706 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ammerudhellinga 78

Hjemmelshaver

Ammerudlia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
0366/AMMERUDLIA BORETTSLAG	948808811	0366	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Olaussen Trond Bjørnar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
190	7 900	17 361 31.12.2025	117 307 31.12.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	98 200	
Omløpsmidler:		13 231 122	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	3 555 728	Langsiktig gjeld (+):	+ 217 509 593
Disponible midler:		9 675 394	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	217 509 593

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Ammerud i bydel Grorud. Området er hovedsakelig bebygget med blokkbebyggelse og noe småhusbebyggelse, og fremstår som grønt og barnevennlig med interne gangveier og begrenset gjennomgangstrafikk.

Det er kort gangavstand til Ammerud T-banestasjon (Grorudbanen), med ca. 20 minutters reisetid til Oslo sentrum. Området har også gode bussforbindelser og enkel adkomst til hovedveinettet.

Dagligvareforretninger og øvrige servicetilbud finnes i nærområdet, samt på Grorud senter. Det er gangavstand til barnehager og skoler, herunder Ammerud skole.

Boligen ligger i umiddelbar nærhet til store friområder. Kort vei til Lillomarka, som byr på turveier, lysløyper og gode rekreasjonsmuligheter sommer og vinter. I tillegg er det gangavstand til bade- og friluftsområdene ved Steinbruvann og Badedammen.

Parkering skjer primært i gate etter gjeldende offentlige bestemmelser. Det er innført beboerparkering i bydel Grorud, og dette forutsetter registrering og betaling av avgift til kommunen.

Borettslaget har garasjer og parkeringsplasser til leie. Disse følger ikke leiligheten ved salg eller overdragelse. For informasjon om tilgjengelighet, vilkår og tildeling av plass må borettslagets driftskontor kontaktes

Adkomstvei

Fra offentlig vei via fellesarealer.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

V270464N2

Saken gjelder

Gnr. 95 bnr. 1 Ammerud. Høyhus for OBOS, blokk 1 - 5.

Sakstype

Oppfølgingsplan

Vedtaksdato

27.04.1964

Vedtatt/behandlet av

Byplansjefen

Lovverk

BL 1924

V171264

Saken gjelder

Gnr. 95 bnr. 1 med flere Blokk 1-4, Ammerudlia. Plassering av nettstasjon, tørkeplasser og sandkasser samt regulering av gangveier og kjørbare adkomstveier.

Sakstype

Oppfølgingsplan

Vedtaksdato

17.12.1964

Vedtatt/behandlet av

Byplansjefen

Lovverk

BL 1924

S-1118

Saken gjelder

Regulerings og bebyggelsesplan med vedt. for Ammerud, gnr. 95, bnr. 1 m.fl.

Sakstype

Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato

12.03.1964

Vedtatt/behandlet av

Kommunal og arbeidsdepartementet

Lovverk

BL 1924

S-4658

Saken gjelder

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser som i alternativ 1 for Ammerudgrenda 327, som reguleres til: Bebyggelse og anlegg: - boligbebyggelse - bolig/forretning/industri - uteoppholdsareal Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: - kjørevei - gang-/ sykkelvei -

gangareal - parkeringsanlegg

Sakstype

Detaljregulering

Vedtaksdato

26.09.2012

Vedtatt/behandlet av

Bystyret, egengodkjenning

Lovverk

PBL 2008

V170965

Saken gjelder

Gnr.95, Bnr.1 M.fl. Ammerud tomt for Alundsjø daghjem og endret trase av gangvei

Sakstype

Oppfølgingsplan

Vedtaksdato

17.09.1965

Vedtatt/behandlet av

Byplansjefen

Lovverk

BL 1924

V300964

Saken gjelder

Ekspropriasjonssak, Nordre Ammerud, gnr.95, bnr.3 Endret grense rundt gårdsbebyggelsen

Sakstype

Oppfølgingsplan

Vedtaksdato

30.09.1964

Vedtatt/behandlet av

Byplansjefen

Lovverk

BL 1924

Om tomten

Eiendommen er opparbeidet med gressplen, beplantning, lekeapparater, asfalterte veier og plasser m.m.

Tinglyste/andre forhold

Merk, styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel uten generalforsamlings samtykke. I følge opplysninger gitt i brev fra forretningsfører så ble det ekstraordinær generalforsamling i april 2024, vedtatt salg av en av borettslagets tjenesteleiligheter.

Området og eiendommen er kommunalt listeført - gul liste - enkeltminne utomhus og bygning.

Større vedlikehold og rehabilitering: i borettslaget

2024-2025

Nytt brannvarslingsanlegg

2023-2024

Nye vaskemaskiner i fellesvaskeri

Internettleverandør

2022-2023

Nye postkasser

Gangarealer bak blokker

Brannsikring av bygg

Strømpetrukket innvending taknedløp

Ny belysning mellom blokk 1 og 2

2021-2022:

Oppgradering av uteområder.

Nye Inngangsdører

Nytt callinganlegg

Nye sittegrupper ute.

Utelys bak blokkene

2020-2021

Srømpetrukket soilrør under blokkene

Sykelhus bak blokkene.

Utelys bak blokkene

Nytt SD anlegg

Lekeplasser er oppgradert.

El-billading i alle garasjer og utvalgte parkeringsplasser.

2019-2020:

Oppgradering av adkomstvei til blokkene og beplantning ved inngangsparti er utført.

2019:

Borettslaget har fått installert utvendig avfallsbrønner

2016 - 2018

Utskifting av 24 heiser. Ferdigstilt i 2018.

2013

Det er montert nye varmpumper i blokk 1. Inngang, kjeller og vaskeridører har fått nye elektroniske låser. Isolasjon i himling i bomberommene er skiftet ut.

2012

Ferdigstilling av våtomsrehabilitering, prøveprosjekt, nytt låssystem, ny varmpumpe i blokk 3, samt tidsur på ruller i vaskeriene.

2011

Nye berederrom i blokk 4 (AG166-176). Nye sikringsskap i blokk 1 (AH 33-43). Bygget om takrennene til garasjene i borettslaget. Malt kjellergangene i blokk 4 og 3.

2010

Nye dører til sikringsskapene. Skiftet 2 varmpumper.

2009

Nye sikringsskap (disse blir skiftet etter hvert i alle oppgangene). Skiftet 2 varmpumper.

Laget nye uteplasser ved syd-gavlene på blokkene med støtte fra Husbanken. Ny

ytterkledning på heishusene på 2 blokker.

2008-2012

Baderomsrehabilitering. Den ekstraordinære generalforsamlingen 26.01.2007 vedtok å rehabilitere badene og skifte soil- og vannrør på kott og kjøkken.

2006

Rehabilitering av tørropplegg, og installert røykventilasjon i trapperom.

2000

Utvidet og innglasset 936 balkonger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	749385			
Kommentar				
Fellesforsikring. Den enkelte må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Da dette er et tvangssalg er ikke egenerklæring besvart av eier	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		for 2024	Gjennomgått		Nei
Vedtakter	31.05.2023		Ikke gjennomgått		Nei
Ekstraordinært årsmøte 2025			Gjennomgått		Nei
Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025			Gjennomgått		Nei
Protokoll til årsmøte 2025			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

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 befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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.

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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FB1786>

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