

Tilstandsrapport



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

 Boligbygg med flere boenheter

 Langbølgen 4, 1150 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 159, bnr. 138

Andelsnummer 177

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 08.01.2026

Rapportdato: 19.01.2026

Oppdragsnr.: 14377-3436

Referansenummer: PG1822

Foretak: ALEKSANDER RØV AS



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL



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.



Rapportansvarlig

Aleksander Røv
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@artakst.no
913 01 101



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

© iVerdi 2023

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 strakstiltak 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: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende veggkonstruksjoner av teglstein og betong. Ytterveggene oppført i betong- og murverk, og fasadene er pusset og malte. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført i betong. Yttertaket er en flat konstruksjon dekket med papp/folie. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn. Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert iht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har malte trevinduer fra 2019 med 2-lags isolerglass. Finé entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35. Malt balkongdør i tre fra 2019 utført med 2-lags isolerglass.

Sørvestvendt innglasset balkong med utgang fra stuen. Balkongen er bygget som med et bærende betongdekke og har et plateslått aluminiumsrekkeverk med innlassing over brystning.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvet i entré/gang er flislagt, ellers er øvrige gulv belagt med enstav eik parkett. Innvendig vegger og tak er bestående av pusset/sparklet gips- og mur/betongflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra 2021. Badets sluk er montert i gulvet i dusjonen. Membranmansjett for toppmembran/smøremembran er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, et dusjhjørne med glassvegg og stang for dusjforheng. Servantinnredning med nisje til grunn vaskemaskin. Rommet er ventilert via en veggmontert ventil som kan virke å være koblet til byggets ventilasjonssjakt med naturlig oppdrift.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2026 med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene til badet er lagt opp som et rør-i-rør-system fra 2021 med fordelerstokk og stoppekraner plassert over innvendig tak (himling) på badet med tilgang via en inspeksjonsluke ved dusjen.

Vannrørene på kjøkkenet er dels fra 2021 og dels fra 2025 og lagt som åpne plastrør i kjøkkeninnredningen.

Internt er avløpsrør fra 2021 og 2025 og av plast. Eier informerer ellers om at avløpsrørene i bygget er fra 1957, men ble oppgradert med en innvendig epoxystømpe i 2021.

120 liters varmvannstank fra 2025 er plassert i hjørnet på kjøkkenet.

Leiligheten er naturlig ventilert med ventilasjonsavtrekk med naturlig oppdrift på badet, og tilluft inn til leiligheten er ført via luftespalter over vinduer.

Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers blir leiligheten varmet opp via vegghengte radiatorer koblet på byggets anlegg. Eier informerer om at bygget får tilført varme til radiatorer via byggets fjernvarmetilkobling.

Sikringsskapet er montert i trappeoppgangen utenfor leilighetsdøren.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

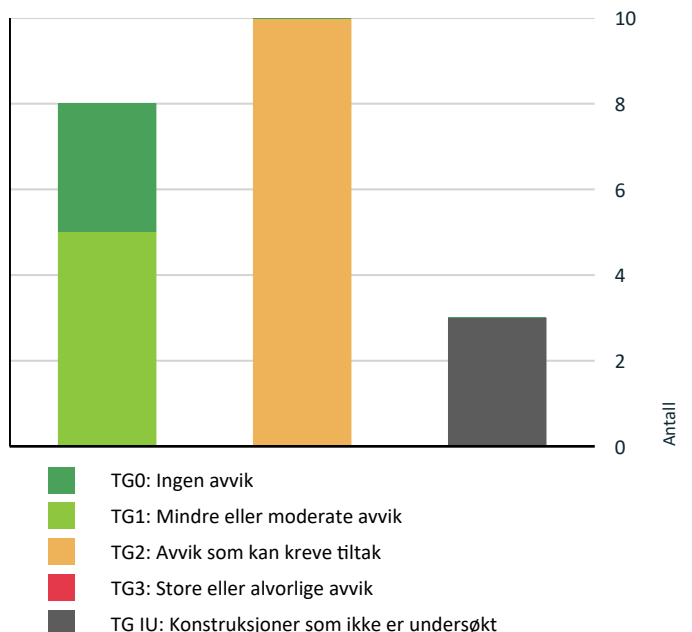
Boligbygg med flere boenheter

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

Leilighetens planløsning er endret fra opprinnelig byggemeldt løsning. Et av soverommene har fått ny plassering, og dette har ført til at vinduet tilhørende dette soverommet har mindre dagslysinnslipp enn minimumskravet på 10%. Selv om dette er et brudd på forskriften, vil dette nødvendigvis ikke ha stor betydning for videre bruk ettersom rommet er av mindre størrelse og ikke egnet til noe annet enn til soving. Dersom rommet ikke skal benyttes som soverom, men f.eks. et kontor - kan det derimot ha en betydning ettersom rommet får mindre naturlig dagslysinnslipp enn anbefalt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

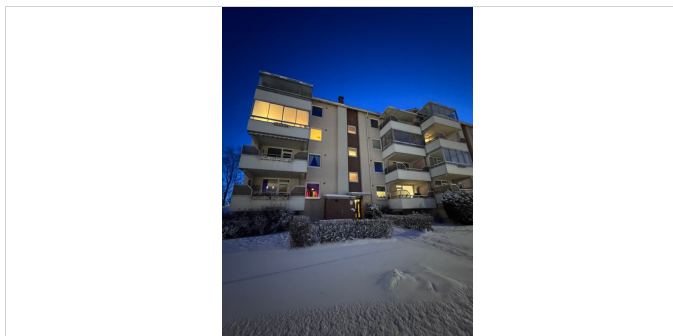
Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Entrédør/leilighetsdør [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1957

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer fra 2019 med 2-lags isolerglass

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Entrédør/leilighetsdør

Finært entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørbladet subber i terskelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å unngå videre nedslitasje av dørterskelen, og for at dørbladet skal gå lett, må det utføres en justering av dørkarmen.



TG 1 Balkongdør

Malt balkongdør i tre fra 2019 utført med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt innglasset balkong med utgang fra stuen. Balkongen er bygget som med et bærende betongdekke og har et plateslått aluminiumsrekkverk med innlassing over brystning.

INNSENDIG

TG IU Overflater

Gulvet i entré/gang er flislagt, ellers er øvrige gulv belagt med enstav eik parkett. Innvendig vegg og tak er bestående av pusset/sparklet gips- og mur/betongflater.

Overflater i leiligheten er ikke vurdert i denne rapporten, og heller ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble utført stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i 2 rom og følgende ble registrert:

Stue: Stikkmålinger viser høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Hovedsoverom: Det ble registrert høydeforskjeller mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Øvrige rom i boligen er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ujevnheter i etasjeskillet har resultert i at parketten ikke har tilstrekkelig flatt underlag som igjen oppleves som at gulvet "flyter" enkelte steder og komprimeres når man tråkker i disse områdene. Dette merkes spesielt på hovedsoverommet. 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.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2021. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I dusjsonen (våtsonen) er det en inspeksjonsluke for tilgang til hovedstoppekranen til leiligheten. Denne luken er ikke vanntett, men tross dette er det ikke påvist synlige eller målbare fuktproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

At det ikke har oppstått fuktskader i rørsjakten bak luken er kun en tilfeldighet, og må anses som flaks. For å unngå at fukt trenger seg inn i rørsjakten og fører til skader, må luken byttes til en fuktsikker løsning. Om dette er via en vanntett luke eller annen løsning kan ikke undertegnede uttale seg om da det ikke finnes noen preaksepterte løsninger for dette, og dette må prosjekteres og dokumenteres av utførende.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fall mot sluket på baderomsgulvet, men området rundt sluket mangler fall, og har samler vann seg uten å renne til sluk. Høydeforskjellen mellom topp flis ved baderomsdøren (brutt gulvmembran) og topp slukrist er 1,5 cm, mens minimumskravet i byggtেকnisk forskrift er 2,5 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vann som samler seg rundt sluket kan tørkes opp eller svabres etter dusjing for å unngå at dette blir liggende på overflaten og fører til misfarginger. Ellers anbefales det etableres en høyere membranoppkant ved terskelen slik at den blir minimum 2,5 cm høyere enn topp slukrist. Dette for å tilfredstille byggtেকniske forskrifter og ikke minst sikre mot lekkasjer ut av badet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Membranmansjett for toppmembran/smøremembran er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes i sin helhet, men det er påvist ufagmessig arbeider med blant annet overgangen mellom gulvmembranen (slukmansjett) og sluket, med dimensjonen til avløpet til sluket og fuktsikring/tetting rundt radiatorrør:

1. Jordingskabelen er ført ut mellom sluk og klemring, som fører til at klemringen ikke ligger jevnt ned mot sluket da det blir en oppbuling ved jordingskabelen (grønn/gul), som igjen fører til utettheter mellom sluket og membranen. Det er med andre ord potensielt et lekkasjepunkt ved sluket.
2. Sluket som er brukt på badet ser ikke ut til å være ment som et baderomssluk uten bruk av sekundære sluk i tillegg. Avløpet fra sluket er av mindre dimensjon enn anbefalinger og utfordringen med dette er at sluket ikke klarer å ta unna nok vann raskt nok dersom det blir en større lekkasje fra f.eks. vaskemaskinen. Produsenten av sluket beskriver dette sluket som et hjelpesluk, og er ikke som et hovedsluk. Ettersom det ikke foreligger annen dokumentasjon på arbeidene er dette lagt til grunn for vurderingen.

3. Rørene som kommer opp av gulvstøpen i dusjsonen (se bilde) er byggets originale rør til radiatorvarmen, og har ingen synlige skjøter som betyr at det ikke har vært mulig å tre på en membranmansjett rundt disse rørene. Det er altså ikke utført en fagmessig/preakseptert løsning med fuktsikringen rundt disse rørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

1.
Det må gjøres endringer ved sluket da dagens løsning med jordingskabel ikke kan være utført slik den er da dette utgjør en fare for lekkasje til under- og sideliggende konstruksjoner.

2.
Ettersom det er vanskelig å gjøre noe med dimensjonen på sluket uten å måtte bytte sluket, som igjen kan føre til større følgearbeider, vil det være avgjørende for videre bruk at sluket renses ofte. Samtidig bør det monteres en automatisk stoppekran og fuktsensor på vanntilførselen til vaskemaskinen slik at vannet stenges automatisk ved en lekkasje. Se også tiltak under "overflater gulv" som må ses i sammenheng med dette avviket. Løsningen vil bedre dagens situasjon, men ikke nødvendigvis tilfredstille byggtekniske forskrifter.

3.
Når det kommer til radiatorrørene som stikker opp av gulvet, anbefales det at det gjøres en nærmere undersøkelse for å kontrollere fuktsikringen rundt disse rørene, da det mistenkes at det ikke er tilfredstillende og potensielt utgjør derfor en risiko for lekkasjer til side- og underliggende konstruksjoner dersom mistanken er rett.



Jordingskabelen er ført ut mellom sluk og klemring. Dette fører til at klemringen ikke ligger jevnt ned mot sluket, ved at det blir en oppbuling ved jordingskabelen (grønn/gul), som igjen fører til utettheter mellom sluket og membranen.



Avløpet fra sluket er av mindre dimensjon, og produsenten av sluket beskriver dette sluket som et hjelpesluk, og ikke som et hovedsluk.



Rørene som kommer opp av gulvstøpen er byggets originale rør til radiatorvarmen, og har ingen synlige skjøter som igjen tyder på at det ikke har vært mulig å tre på en membranmansjett rundt disse rørene. Det er altså ikke utført en fagmessig løsning med fuktsikringen rundt disse rørene.

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, et dusjhjørne med glassvegg og stang for dusjforheng. Servantinnredning med nisje til grunn vaskemaskin.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Badet er ventilert via en veggmontert ventil som kan virke å være koblet til byggets ventilasjonssjakt med naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom dette er godkjent i bygget. Det kan være det er egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

Dersom det ikke er tillatt med avtrekksvifte er det viktig å lufte våtrommet etter bruk og sørge for videre luftemuligheter via eksempelvis vinduer. Dette er fordi ventilasjonsavtrekk kun basert på naturlig oppdrift kan ha en begrenset funksjon som gjør at fuktig luft fra dusjing ikke nødvendigvis klarer å ventilere ut av rommet raskt. Økt luftfuktighet øker faren for muggvekst og potensielt skader over tid.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er utført fra gangen utenfor dusjsone og det ble ikke påvist unormale forhold eller forhøyede fuktnivåer i veggen mellom gangen og dusjen.

Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2026 med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålalum.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har avtrekksventilasjon som resirkulerer luften ut i kjøkkenrommet via et kullfilter. Ettersom det ikke er andre mekaniske avtrekksmuligheter fra rommet vil ikke oppfuktet luft fra matlaging (damp) føres ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fultig luft (damp) fra matlaging forsvinner ikke med kullfilter, og er med på å fukte opp leiligheten. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Det anbefales derfor at det etableres mekanisk/forsert avtrekk som fører avtrekksluften ut av leiligheten om mulig. Før tiltak utføres må det undersøkes om dette er godkjent i bygget. Det kan være det er egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres. Dersom det ikke er tillatt med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet er det viktig å lufte rommet godt med åpne vinduer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrørene til badet er lagt opp som et rør-i-rør-system fra 2021 med fordelerstokk og stoppekraner plassert over innvendig tak (himling) på badet med tilgang via en inspeksjonsluke ved dusjen. Vannrørene på kjøkkenet er dels fra 2021 og dels fra 2025 og lagt som åpne plastrør i kjøkkeninnredningen.

Vanninntaket kommer inn i leiligheten via en innkassing på badet og det er etablert tilgang til en stoppekran ved dette vanninntaket via en inspeksjonsluke i innkassingen. Avgreningen fra vanninntaket og inn til leiligheten er et eldre kobberør som er ført ut i skapet under oppvaskkummen på kjøkkenet. Herfra er det lagt opp vanntilførsel til kjøkken og vanntilførsel til rør-i-rør-systemet på badet.

Vannrørene inn til leiligheten og føringsrør ellers i bygget er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På badet er fordelerstokkene plassert over himling men uten et vanntett skap som i utgangspunktet kan være en grei løsning, men i dette tilfellet er fordelerstokkene plassert nære to av veggene (mot gangen og mot kjøkkenet) som gjør at det med stor sansynlighet blir skade i disse veggene og evt. underliggende konstruksjoner dersom det oppstår en lekkasje i rør-i-rør-systemet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For at rør-i-rør-systemet skal anses å være lekkasjesikkert må også det etableres et lekkasjesikkert skap ved fordelerstokkene, eller at fordelerstokkene flyttes til midten av taket å badet. Sistnevnte vil føre til mer jobb, og etablering av lekkasjesikkert skap anses derfor som den mest fornuftige løsningen for å sørge for at systemet skal fungere som tiltenkt.



! TG 1 Avløpsrør

Internt er avløpsrør fra 2021 og 2025 og av plast. Eier informerer ellers om at avløpsrørene i bygget er fra 1957, men ble oppgradert med en innvendig epoxystømpe i 2021.



! TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er naturlig ventilert med ventilasjonsavtrekk med naturlig oppdrift på badet, og tiluft inn til leiligheten er ført via luftespalter over vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På det minste soverommet er det ingen tilluftsmulighet utover å lufte med åpent vindu.

På kjøkkenet er det opprinnelig ventilasjonsavtrekk i hjørnet inn mot badet (ifølge originale tegninger), men ventilasjonsventilen er sperret med kjøkkeninnredningen og er derfor ikke fungerende i dag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må vurderes å etableres en vindusventil i vinduet på det minste soverommet litt avhengig av hvor flink man er til å lufte med åpent vindu eller i hvilken grad dette rommet vil bli brukt. På kjøkkenet bør ventilasjonsavtrekket også etableres tilbake til opprinnelig løsning, og dersom dette ikke gjøres må det lufte med åpent vindu med jevne mellomrom.

Tiltakene må også ses i sammenheng med ventilasjon/avtrekk på kjøkken og bad.

Uten at rommene blir luftet ved bruk, vil luftfuktigheten øke. Økt luftfuktighet øker faren for muggvekst og potensielt skader over tid.

Tilstandsrapport

! TG IU Varmesentral

Eier informerer om at bygget får tilført varme til radiatorer via byggets fjernvarmetilkobling. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

! TG 0 Varmtvannstank

120 liters varmtvannstank fra 2025 er plassert i hjørnet på kjøkkenet.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



! TG IU Elektrisk oppvarming

Varmekabler i gulv på bad.
Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

! TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten blir varmet opp via vegghengte radiatorer koblet på byggets anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på radiatorer, rørsystem og tilhørende deler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden eier informerer om at alle radiatorer inkl. reguleringsventiler fungerer, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er montert i trappeoppgangen utenfor leilighetsdøren.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1957
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er kun fremvist samsvarserklæring for arbeider i forbindelse med oppussingen av kjøkkenet i 2025. Utover dette er det ikke fremvist samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på arbeider utført på det elektriske anlegget.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Nei

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

Ja Grunnet manglende dokumentasjon på anlegget foruten arbeidet på kjøkkenet bør anlegget ha en utvidet el-kontroll ettersom undertegnede ikke har kompetanse eller godkjenning til å vurdere ut over det visuelle. Det kan ikke utelukkes at det er behov for tiltak etter en slik gjennomgang.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

1. Leiligheten har kun en kjent rømningsvei og det er ned via interntappen. Tømmefingerregelen er at det skal være 2 uavhengige rømningsveier fra boenhetene.

2. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

3. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

4. Rekkverket er lavere enn minimumskravet etter dagens byggetekniske forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

1. Det anbefales en nærmere undersøkelser for å finne ut hvordan den sekundære rømningsveien er tiltenkt, eller om den i det hele tatt finnes. Konsekvensen av manglende sekundær rømningsvei kan være stor ved brann.

2. Se punkt ang. elektro under "Elektrisk anlegg"

3. Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

4. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare.

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

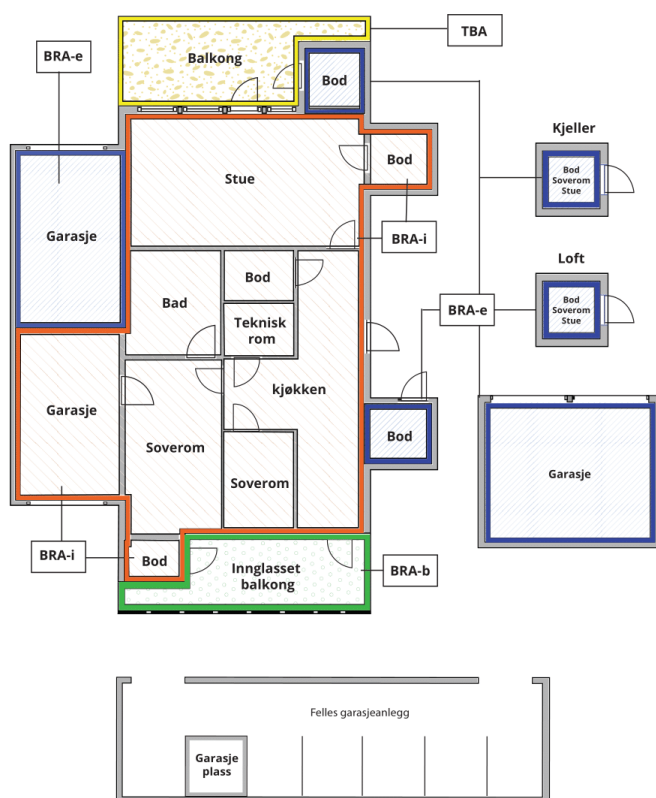
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Loft		2		2		4	6
3. Etasje	64		9	73			73
Kjeller		4		4			4
SUM	64	6	9			4	83
SUM BRA	79						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
3. Etasje	Bad, kjøkken, entré, soverom, soverom 2, stue		Innlasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Romhøyden i stuen er 2,47 meter.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, 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. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leilighet. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leilighetens planløsning er endret fra opprinnelig byggemeldt løsning. Et av soverommene har fått ny plassering, og dette har ført til at vinduet tilhørende dette soverommet har mindre dagslysinnslipp en minimumskravet på 10%. Selv om dette er et brudd på forskriften, vil dette nødvendigvis ikke ha stor betydning for videre bruk ettersom rommet er av mindre størrelse og ikke egnet til noe annet enn til soving. Dersom rommet ikke skal benyttes som soverom, men f.eks. et kontor - kan det derimot ha en betydning ettersom rommet får mindre naturlig dagslysinnslipp enn anbefalt.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2025:

Sofienberg Rør Og Varme AS: montert blandedbatteri vvb, tilkobling vaskemaskin og waterguard kunde selv anskaffet.

Hurtigrenovering AS: Fakturaen spesifiserer ikke hva som er utført, men eier informerer om at dette gjelder montering av kjøkkeninnredning.

Trond Abrahamsen VVS AS: Reparasjonsarbeider i forbindelse vannlekkasje på kjøkken.

Storm Elektro Oslo-Akershus AS: El-arbeid med nytt kjøkken

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Martin Bendik Stensdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	138		0	4984.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Langbølgen 4

Hjemmelshaver

Gamlehagen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GAMLEHAGEN BORETTSLAG	948976331			Stensdal Martin Bendik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

177

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 05.01.2026	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Tegninger mottatt av eiendomsmegler.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	

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 tjenestetyster.

• 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 tilgjengelig 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 fukttinnhold 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 slitasjegrad: 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.

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](#)