

Tilstandsrapport

📍 Wetlesens vei 40 , 0681 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 148, bnr. 259

Andelsnummer 46

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 18818-2247


Referansenummer: GT5370

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823



 NITO

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
- 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og består av stue/kjøkken med entré, bad og to soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

2026

- Malt brannmur i stue.

2025

- Drenering av bygget på nordøstveggen i regi av borettslaget.
- Steikeovn skiftet.

2023

- Malt trepanel i taket i gangen.

2018 (ca.)

- Oppgangen fikk brannvegger.

2017

- Laminat fjernet og parkett lagt på det store soverommet.
- Originale skap revet og skyvedørsgarderobe montert på hele langveggen.
- Originalt trepanel malt.

2016

- Malt vegger på det lille soverommet.
- Hele huset malt i regi av borettslaget

2014

- Nytt bad. Vegger, tak og gulv revet. Deler av gang tatt inn for å utvide badet. Fliser på vegger, gulv og rundt vindu. Arkitekttegnet hylleløsning i dusjsone. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

2012

- Skiftet terrassegulv

2011

- Skiftet inngangsdør til leiligheten.
- Nytt HTH-kjøkken med hvite fronter og heltre valnøtt benkeplater (inkl. sittebenk og spesialbygd hylle i gang).
- Ny varmtvannstank.
- Vinylbelegg lagt i kjøkken og gang.
- Del av vegg mot stue/gang revet for mer åpen løsning.
- Ny panelovn.
- Elektrisk anlegg oppgradert i forbindelse med kjøkkenoppussing.
- Strietapet og brystpanel i stue erstattet med panelplater.
- Ny parkett på det lille soverommet.
- Markiser skiftet.
- Gammel vedovn skiftet til rentbrennende Westfire-ovn (dansk design).
- Loftsvindu skiftet i regi av borettslaget.

2010

- Alle veggflater malt.

Firemannsbolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongsåle fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast. Vinduer og balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Brann- (B30) og lydklassifisert (40 db) entredør. Terrasse på ca. 28 kvm med adkomst fra stue som er orientert mot vest.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av belegg og parkettgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater og panel. Profilerte furudører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant, innmurt speil, belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning type HTH med hvite matte fronter, benkeplater i heltre (valnøtt), underlimt oppvaskkum, ventilator med kullfilter og integreerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i kobber og plast. Stoppekran ble lokalisert på kjøkkenet. Varmtvannsbereider på 117 l er plassert på kjøkkenet. Avløpsledninger i plast, stål og støpejern. Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Ventiler på ytterveggene. Automatsikringer i sikringssskap plassert i gang/fellesareal. Boligen er oppvarmet med peisovn i stue, elektriske panelovner og varmekabler på badet. Det er montert røykvarslere og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Manglerudlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954 570 371. Borettslaget ligger i bydel Østnes i Oslo kommune og har følgende adresse: Wetlesens vei 26-52, 31-53. Borettslaget består av 52 boliger. Tomten er på 17 894,2 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 148-259.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

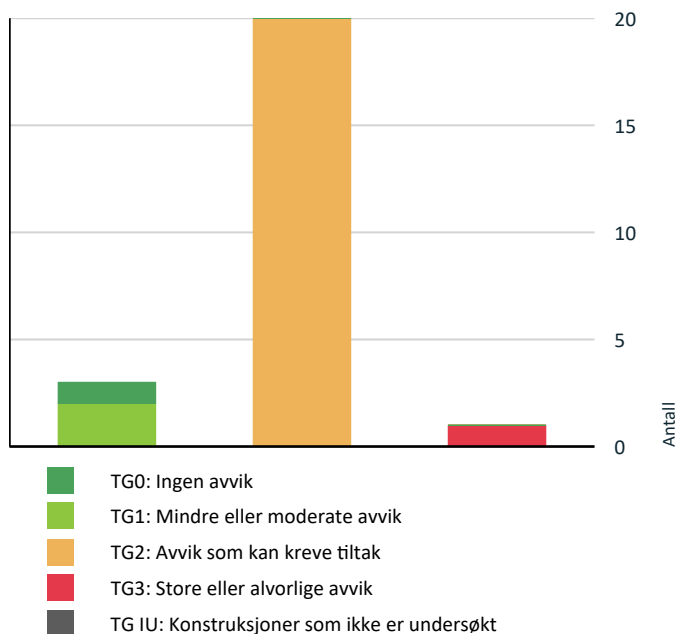
Firemannsbolig

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

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Etter gjennomgang av tilgjengelige dokumenter i Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune er det registrert to tegninger for denne boligen. Undertegnede har ikke kunnet fastslå hvilke av disse som er sist godkjent. Det foreligger avvik i forhold til begge tegningene, og gjeldende godkjent situasjon kan derfor ikke verifiseres. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

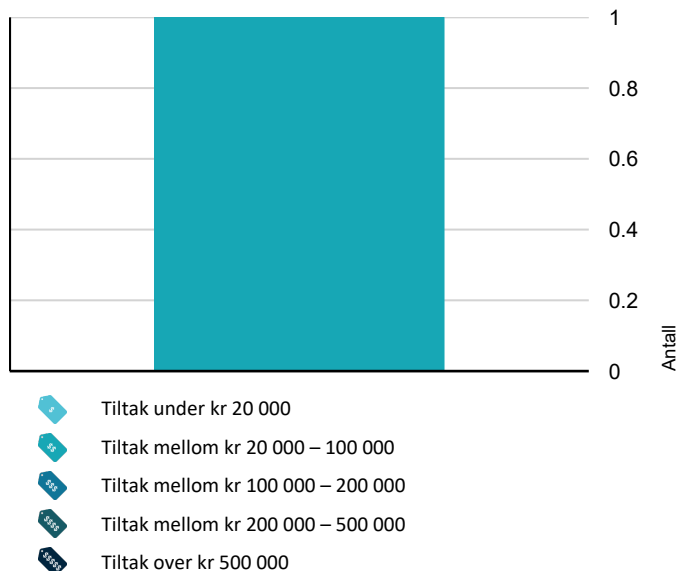
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen/leiligheten da objektet er en del av et borettslag.

Oppsummering av avvik

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

Firemannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken med entré > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken med entré > Avtrekk** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FIREMANNSBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takstein som ble besiktiget fra bakkenivå og terrasse.

Vurdering av avvik:

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

Værslitt takstein, og som var tildekket med snø på befaringstidspunktet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon, og alder er ukjent for undertegnede. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein er kun observert fra bakkenivå og terrasse, og vurderingen er derfor begrenset. Det anses ikke som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved å bevege seg ut på takflaten. Selv om det ikke ble avdekket skader ved befaringen, kan dette ikke utelukke at det foreligger skader som kun kan identifiseres ved nærmere undersøkelse. Det gjøres oppmerksom på denne risikoen. En grundigere inspeksjon kan utføres av kvalifisert fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

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

Innhent dokumentasjon dersom mulig. Ytterligere undersøkelser anbefales når taket er fritt for snø og is. Tilstanden bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes, men det er vanskelig å angi når dette vil være nødvendig. Tidspunktet for utskifting av taktekking og undertak nærmer seg. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.



Takstein var tildekket med snø på befaringstidspunktet.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Renner, beslag, nedløp og vindskier fremstår værslitte og har avflassing. Det er ikke fremlagt dokumentasjon, og alder er ukjent for undertegnede. Undersøkelsen ble gjennomført fra bakkenivå og fra terrasse noe som gir begrenset innsyn i den totale tilstanden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid anses som påregnelige for denne bygningsdelen. I tillegg anbefales det å etablere tilfredsstillende adkomst til pipen ved å installere stigetrinn og feieplattform, slik at feierens arbeid kan utføres på en trygg og forskriftsmessig måte. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

TE 2 Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter

Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel. Grunnmur i betong. Betongsåle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som er vanlig for bygninger av denne alder. Det ble observert oppsprukne og vridde kledningsbord, samt dype spikerhull. Slike spikerhull kan skape uheldige vannfeller eller gi mulighet for vanninntrenging, noe som kan redusere kledningens levetid. Det er registrert en katteluke etablert i det minste soverommet. Åpningen er midlertidig tettet med gaffateip. Det er begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren. Deler av grunnmuren fremstår værslitt. Sålen har svært begrenset synlighet, og vurdering av denne bygningsdelen innebærer derfor en viss usikkerhet.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskiftning av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må kledningen skiftes og grunnmuren pusses i sin helhet. Det er imidlertid vanskelig å angi når dette vil være nødvendig. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

TE 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er generelt enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig i eldre bygninger. Det ble observert taksperrer med sprekker i treverket der disse stikker ut gjennom ytterveggen. Undersøkelsen ble utført fra bakkenivå og fra terrasse, noe som gir begrenset innsyn i den totale tilstanden. På befaringstidspunktet ble det avdekket fuktskjolder, misfarging, rim og enkelte vepsebol på loftet. Eier opplyser at de ikke kjenner til forekomst av gnagere eller andre skadedyr i boligen. Uisolert nedfellbar takluke. Fuktmålinger viste verdier i grenseland mellom det som anses som akseptabelt og forhøyet fuktighet. Måleresultatene representerer kun et øyeblikksbilde og kan variere med årstid, temperatur og fuktforhold. Det kan ikke utelukkes at deler av konstruksjonen er påvirket av råte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. På grunn av begrensninger ved vurderingen av denne bygningsdelen anbefales nærmere undersøkelser for å få et mer komplett bilde av tilstanden. En grundigere inspeksjon av taket bør utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

Tilstandsrapport



Uinnredet loftsrom med gulvareal på ca. 56 kvm, og med takhøyde på ca. 2 M.

TC 2 Vinduer og dører

Vinduer og balkongdør med isolerglass fra 1982 og 1992, karm og ramme i tre. Baderomsvindu fra 2011. Brann- (B30) og lydklassifisert (40 db) entredør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Værslitte vinduer og balkongdør med sprekker i treverket. Enkelte vinduer er trege i bruk, og balkongdøren er vanskelig å åpne og lukke. Det ble registrert harde og lite fleksible tetningslister. Det ble også observert at enkelte vindusomramminger ligger uten anbefalt avstand til vannbrett. Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene og balkongdøren er overskredet.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre vinduene og balkongdøren skiftes ut. Det er imidlertid utfordrende å fastslå nøyaktig tidspunkt for når utskifting bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og funksjon. Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 28 kvm med adkomst fra stue. Terrassen er orientert mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen ligger over innredede rom, og konstruksjonen vurderes som usikker. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist. Erfaring tilsier at dette anses som en risikokonstruksjon. Det ble registrert oppsprukne og vridde terrassebord, samt værslitt trepanel og stolper. Rekkverket har rust, og markisen fremstår slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

INNENDIG

TC 2 Overflater

Gulvflatene består av belegget og parkettgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert generelt høy alder og tydelig bruksslitasje på flere av gulvflatene. Det er generelt registrert enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig for eldre bygninger. Riss- og sprekkeformasjoner på enkelte av overflatene. I slike bygninger av denne alderen må dette påregnes.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

📍 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

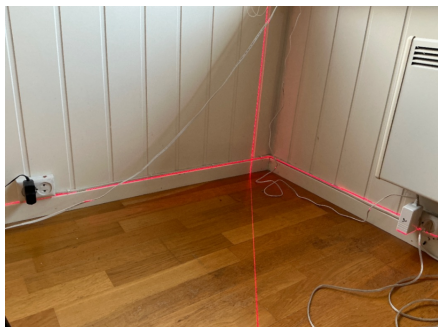
Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det understrekes at de ovennevnte forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet. Det anbefales derfor at interessenter innhenter egne tilbud fra fagkyndige aktører før endelig økonomisk beslutning fattes. Som enkeltstående tiltak vil dette sjelden være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes i den sammenheng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

📍 TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe i boligen. Peisovn i stue.

Vurdering av avvik:

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

Værslitt pipe med sotmerker utvendig, samt rennemerker under feieluken på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales å få feievesenet til å kontrollere tilstanden på pipe og ildsted. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

📍 TG 2 Rom Under Terreng - Fellesareal

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke utført, da avvik er påvist på annen måte. Det presiseres at manglende hulltaking utgjør et avvik i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ved stikkprøvekontroll var det utslag ved bruk av fuktindikator på gulv- og veggflatene, samt bærende innervegger i kjeller. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur, samt bærende innervegger. Bærende innervegger med synlig saltutslag. Gulvet er ikke fuksikret mot fukt fra grunn. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. Eiendommen var tildekket med snø på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstanden bør følges opp jevnlig. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsaksforhold og vurdere behovet for utbedring. Bruken av kjelleren vil være avgjørende for videre vurdering. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

📍 TG 2 Innvendige dører

Profilerte furudører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er av eldre dato og har oppnådd en betydelig alder, med synlige tegn til normal brukslitasje. Dør inntil det minste soverommet har nedsatt funksjon og fremstår som treg i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikeholdsarbeid vurderes som påregnelig. Soveromsdør har behov for justering for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant, innmurt speil, belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran. Badet ble renoveret og utvidet i 2014. Diverse dokumentasjon ble fremvist.

2. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

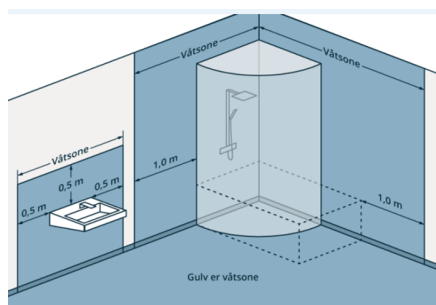
Det er plassert et vindu i våtsonen i dusjen. Det er også en stikkontakt i våtsonen ved servanten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at vinduskarm, ramme og listverk i baderommet behandles regelmessig med egnet våtromsmaling for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse og redusere risikoen for fukskader. Lokal utskifting av fuger må påregnes.

Tilstandsrapport



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vannrett sjikt i våtrom.

Byggteknisk forskrift (TEK17).

2. ETASJE > BAD

TE 2 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. På forespørsel har eier opplyst at varmekablene fungerer.

Vurdering av avvik:

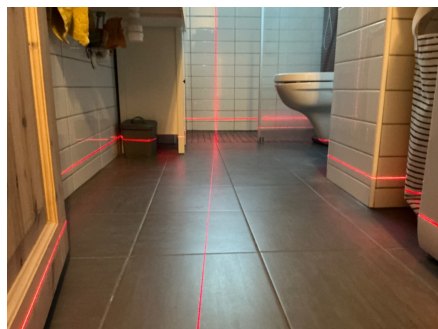
- Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomsgulvet utbedres. Det bemerkes at utbedring av bom som et enkeltstående tiltak sjelden vil være økonomisk rasjonelt, da det ofte krever omfattende inngrep i konstruksjonen. Tiltaket vurderes derfor som begrenset til vedlikehold ved behov, og ikke som en anbefalt helhetlig utbedring. Bom kan føre til redusert vedheft, sprekkdannelse og at flisene løsner over tid, særlig ved punktbelastning. Lokal utskifting av fuger må påregnes.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

2. ETASJE > BAD

TE 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran. På forespørsel har eier opplyst at branncelle ikke ble brutt i forbindelse med utskifting av sluk.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

🚩 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant, innmurt speil, belysning og opplegg for vaskemaskin. Det opplyses at det veggmontert klosettet er utstyrt med TECE Sealingbag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krakerert servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrert avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk.

2. ETASJE > BAD

🚩 TG 1 Ventilasjon

Elektrisk baderomsvifte.

2. ETASJE > BAD

🚩 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Målinger er foretatt fra vegg i entré mot bad, uten å påvise unormale forhold. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukt. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking mot dusjsonen er ikke utført, da det ikke foreligger praktisk eller fysisk mulighet for dette. Veggene ligger mot fellesareal, yttervegg og varmtvannsbereider på kjøkkenet. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



Måling i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Målinger er foretatt fra vegg i entré mot bad.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED ENTRÉ

🔧 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning type HTH med hvite matte fronter, benkeplater i heltre (valnøtt), underlimt oppvaskkum, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men det er registrert bruksslitasje samt slitte benkeplater. Det er svelling på sideplaten mellom oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Oppvaskmaskin og kjøøl/frys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Sokkellistene lot seg ikke løsne. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale verdier på befaringsdagen. Opprinnelig komfyrvakt er koblet ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer tilnærmet normalt til tross for registrerte avvik, som ikke har vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller påvirker den daglige bruken. Det anbefales montering av komfyrvakt. På bakgrunn av de observerte avvik må utbedringer påregnes over tid. Ytterligere undersøkelser anbefales.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED ENTRÉ

🔧 TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i kobber og plast. Stoppekran ble lokalisert på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber. Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.



Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til badet er ført som rør i rør anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast, stål og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene i er oppbrukt.

Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.

Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Ventiler på ytterveggene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det foreligger eldre ventilasjonskanaler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undertegnede har ikke kunnet stadfeste type materiale på de innvendige kanalene, men det var tidligere vanlig å benytte asbestholdige materialer. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 117 l fra 2011 som er plassert inne i benkeskap på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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.

Inntakskabel i lufttrekk. Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang/fellesareal. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, samt varmekabler på badet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Dette er ukjent for selger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.
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?
Dette er ukjent for selger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Eier opplyser om dette har tidligere forekommet ved bruk av flere hvitevarer og elektriske husholdningsapparater samtidig.
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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 Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Generell kommentar

Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Den elektriske installasjonen virket underdimensjonert i forhold til dagens bruksmønster/behov. Eier opplyser et av lysene på badet går ofte. Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.



Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang/fellesareal.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Betongsåle fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble ikke registrert synlig fuksikring på deler bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering og fuksikring av grunnmuren ligger hovedsakelig skjult under bakken og er således ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det presiseres at undertegnede derved har begrenset kunnskap til byggets drenering og fuksikring da dokumentasjon på utførelse ikke ble fremvist. Drenering av bygget på nordøstveggen i regi av borettslaget, ifølge opplysninger gitt av eier. Eiendommen var tildekket med snø på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

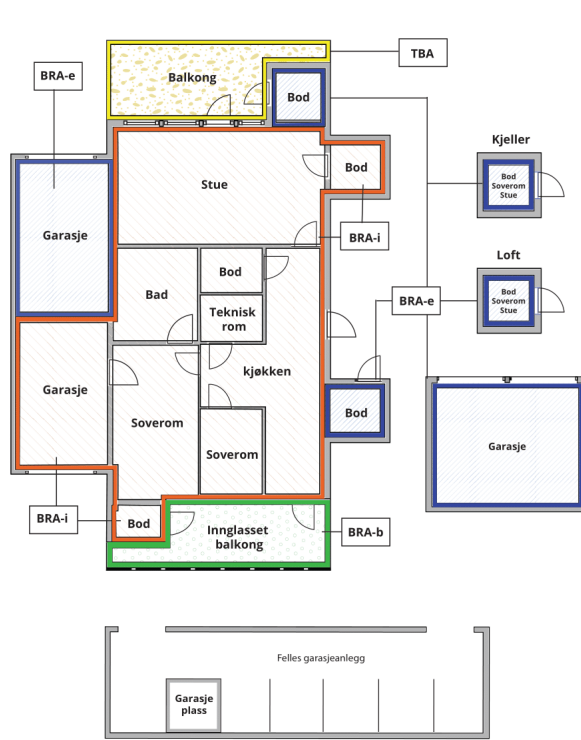
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.

Firemannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	64			64	28		64
Loft						56	56
Kjeller		30		30			30
Utvendig bodhus		5		5			5
SUM	64	35			28	56	155
SUM BRA	99						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken med entré, bad, soverom, soverom 2		
Loft	Uinnredet loft		
Kjeller		Bod, bod 2	
Utvendig bodhus		Bod	

Kommentar

Takhøyden varierer fra ca. 2,32 - 2,46 M.

Stigeadkomst til loft fra entré. Uinnredet loftsrom med gulvareal på ca. 56 kvm, og med takhøyde på ca. 2 M. Loftet har ikke en takhøyde på 1,9 M i en bredde på 0,6 M som er minimum for målbart areal.

Fellesareal:

Kjeller: To boder i kjeller på henholdsvis ca. 24 kvm og ca. 6 kvm. Utvendig bodhus: Bod på ca. 5 kvm. Garasjeplass i rekke på ca. 16 kvm. Bruksrett ble ikke fremvist. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Etter gjennomgang av tilgjengelige dokumenter i Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune er det registrert to tegninger for denne boligen. Undertegnede har ikke kunnet fastslå hvilke av disse som er sist godkjent. Det foreligger avvik i forhold til begge tegningene, og gjeldende godkjent situasjon kan derfor ikke verifiseres. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Firemannsbolig	64	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Britt Jorunn Glosvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	148	259		0	17894.2 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Wetlesens vei 40

Hjemmelshaver

Manglerudlia Borettslag. Orgnr: 954 570 371

Kommentar

Manglerudlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954 570 371. Borettslaget ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune og har følgende adresse: Wetlesens vei 26-52, 31-53. Borettslaget består av 52 boliger. Tomten er på 17 894,2 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 148-259.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
232/Manglerudlia Borettslag	954570371	232	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Glosvik Britt Jorunn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

46

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Manglerud i et veletablert boligområde. Adkomst til boligen via felles oppgang. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av blokk- og småhusbebyggelse. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både buss og t- bane i nærheten. Manglerud senter ligger ca. 5 minutters gange fra boligen. Det er kort avstand til svømmehall og sykkelpark. Østensjøvannet og Østmarka ligger i nærheten og tilbyr gode rekreasjonsmuligheter året rundt, med turveier, lysløyper, badeplasser og fiskevann.

Adkomstvei

Via fellesarealer.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Manglerudlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954 570 371. Borettslaget ligger i bydel Østsjø i Oslo kommune og har følgende adresse: Wetlesens vei 26-52, 31-53. Borettslaget består av 52 boliger. Tomten er på 17 894,2 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 148-259.

Tinglyste/andre forhold

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <https://vibbo.no/manglerudlia/om> hvor generell informasjon fra styret til andelseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.01.2026	Signert 05.01.2026.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	20.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	21.01.2026		Fremvist		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.