




# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Åsensvingen 4A , 0488 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 79, bnr. 34

 Andelsnummer 248

**Sum areal alle bygg: BRA: 82 m<sup>2</sup> BRA-i: 68 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 22486-1092

Referansenummer: SM8281

Autorisert foretak: BUILTBY 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**



Matias Utnem

post@bulitby.no

920 59 064

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

## Oppsummering av boligen:

Boligen er en leilighet i et bygg med flere boenheter, med et samlet bruksareal på ca. 68 m<sup>2</sup> (BRA-i). Leiligheten fremstår med en kombinasjon av nyere og eldre bygningsdeler. Innvendige overflater er delvis oppgradert med blant annet nye gulv, mens øvrige flater har normal bruksslitasje. Badet er fra 2021 og fremstår med moderne standard og flislagte overflater. Kjøkkenet er funksjonelt med normal utrustning og standard. Tekniske installasjoner er delvis oppgradert, med nyere rør-i-rør system på bad, men også enkelte eldre komponenter, herunder varmtvannsbereder fra 2009.

## Overordnet vurdering:

Boligen fremstår generelt i tilfredsstillende stand sett opp mot alder og utførelse, med normal bruksslitasje og et forventet vedlikeholdsbehov. Det er en kombinasjon av nyere oppgraderinger og eldre bygningsdeler, noe som gir varierende teknisk tilstand. Det er registrert enkelte avvik som vil kreve oppfølging og tiltak over tid, men ingen forhold som fremstår som akutte ved befaringstidspunktet. Samlet sett vurderes boligen å ha et jevnt vedlikeholdsbehov fremover, hvor det må påregnes løpende oppgraderinger i takt med alder og bruk.

## Parkering

På borettslagets område er det opparbeidet parkeringsplasser, som kan leie. Det er et krav at man disponerer egen bil, for å ha rett til parkeringsplass.

Like ved boligen er det flere kommunale ladeplasser.

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

## Radon

Radonmåling er ikke gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

## Byggemåte

Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er forblendet med teglstein. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Vinduer med isolerglass, produsert i 2022. Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2022.

## Vei, vann og kloakk

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk via privat stikkvei/-ledninger.

## Romhøyder:

Entré, stue og soverom har en romhøyde på ca. 2,51 m, (deler av himlingen i stuen er lavere hvor det er montert ambient belysning. Badet har en romhøyde på ca. 2,38 m.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1949

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2022, samt inngangsdør med brann- og lydklassifisering. Det er balkong med utgang fra stue og rekkverk i stål.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med ny laminat i stue og soverom, samt eldre laminat i entré, malte himlinger med downlights og vegger med malte flater og strietapet. Etasjeskiller er utført i betong, og det er vedovn i stue.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2021 med flislagte vegger og gulv med varmekabler. Utstyrt med dusjhjørne, vegghengt toalett og servantinnredning. Sluk i plast og skjult membran. Naturlig ventilasjon via kanal og tilluft via ventil i dør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med over- og underskap med slette fronter, laminat benkeplate og nedfelt vask. Utstyrt med integrerte hvitevarer og ventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er delvis fornyet med rør-i-rør system i plast fra 2021, samt noe eldre kobberør. Synlige avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon i boligen. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2009 plassert i kjøkkeninnredning. Elektrisk anlegg med automatsikringer i felles oppgang.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

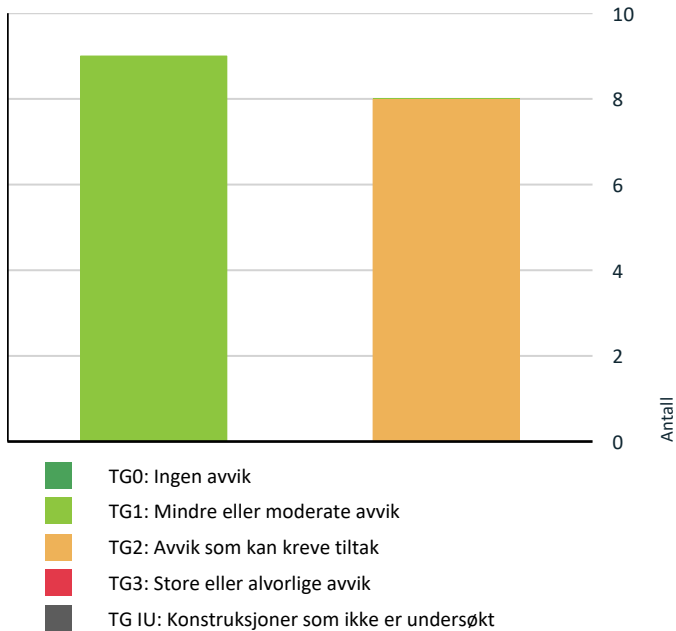
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! [Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning](#) [Gå til side](#)

! [Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk](#) [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! [Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1949

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

Oppgraderinger	2022 - VVB direkte koblet mot strømmettet via highduty relais med smartstyring 2022 - Oppkobling av smartenheter i stuen (himling) og soverom 1 (downlightkasse). Påfølgende bytte til LED med smartstyringsmuligheter. 2022 - Gang, kjøkken, soverom 1, soverom 2. Bytte av lyspærer til LED + programmering 2021 - Totalrenovering badrom m/gulvvarme, nykoblet vanntilførsel
----------------	--

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2022.

Vinduer med 3-lags glass er i tråd med moderne standard og gir gode isolasjonsegenskaper. Det er ikke registrert avvik basert på visuell inspeksjon.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2022. Inngangsdør med brann- og lydklassifisering samt kikkehull.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue. Rekkverk utført med stålplater, målt til ca. 90 cm høyde.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyde på ca. 90 cm avviker fra dagens krav til sikkerhet, hvor høyde normalt skal være minimum 1,0–1,2 meter avhengig av høydeforhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongrekkverket er målt og vurdert til å ha lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Rekkverket er imidlertid utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, og anses derfor å tilfredsstille kravene fra byggeår.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Beskrivelse:

Gulv med ny laminat i stue og soverom, samt eldre laminat i entré. Himlinger med malte, slette flater og downlights i stue. Vegger med malt strietapet, malte slette flater og spilevegg mot bad.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert knirk i gulv enkelte steder. Himling på soverom har registrerte skader. Vegger fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater fremstår med varierende alder. Nye gulv har lang gjenværende levetid, mens øvrige overflater må vedlikeholdes og utbedres ved behov.



## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er vedovn plassert i stue. Pipe er rehabilitert i 2018.

## VÅTROM

### 3.ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### 3.ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Vegger er flislagte. Dør til bad er plassert i våtsone. Himling, malte plater med downlights.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert hul lyd ved banketest på enkelte fliser i dusjsonen, noe som kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag. Plassering av dør i våtsone medfører økt fuktbelastning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

TG 2, jf. NS 3600, grunnet hulrom under fliser og fuktbelastning ved dør.  
Forventet levetid for flislagte våtromsoverflater er ca. 20–30 år.



## 3.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulv er flislagt og utstyrt med varmekabler. Det er målt fall på ca. 28 mm mot sluk.

Gulvet vurderes å være i normal fase av levetiden. Forventet levetid for flislagte våtromsgulv er ca. 20–30 år ved normal bruk og vedlikehold.

Årstill: 2021

Kilde: Eier

## 3.ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk er utført i plast. Membran er ikke synlig for inspeksjon.

Membranens utførelse og tilstand kan ikke verifiseres visuelt da denne ligger skjult i konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert på alder og forventet levetid, noe som medfører en viss usikkerhet knyttet til løsningsens kvalitet.

Sluk og membran vurderes ut fra antatt alder. Forventet levetid er ca. 20–30 år, men manglende kontrollmulighet gir usikkerhet knyttet til gjenværende levetid.

Årstill: 2021

Kilde: Eier



## 3.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 3.ETASJE > BAD

### TG2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilasjon er etablert med naturlig avtrekk via kanal. Tilluft skjer via ventil i dør.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i våtrommet er løst med naturlig avtrekk via kanal, mens tilluft skjer gjennom ventil i dør. Dette er en enkel ventilasjonsløsning der luftutskiftingen i stor grad er avhengig av naturlige trykkforskjeller og temperaturforskjeller.

#### Konsekvens/tiltak

På bakgrunn av dette vurderes forholdet til tilstandsgrad 2. Konklusjonen er at våtrommet har ventilasjon, men løsningen er av enklere type og med begrenset kapasitet sammenlignet med mekanisk avtrekk.

Det er vanskelig å å etablere en annen løsning enn det som er i dag.

## 3.ETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking mot våtsone, da tilstøtende vegger er av mur/betong.

Manglende hulltaking medfører begrenset mulighet for å vurdere tilstanden bak vegger i dusjsonen, og det kan derfor ikke utelukkes fuktskader eller feil i konstruksjonen bak synlige overflater. Dette gjelder særlig forhold som:

- eventuelle lekkasjer bak tettesjiktet
- oppfuktning av underliggende sjikt eller veggkonstruksjon
- feil eller manglende overgang mellom membran og sluk/vegg

Siden våtrom ofte er utsatt for høy fuktbelastning og membranløsningen ligger skjult i konstruksjonen, gir dette økt usikkerhet. NS 3600 legger til grunn at vurdering av skjulte konstruksjoner er en viktig del av tilstandsanalysen – og i tilfeller hvor slik kontroll ikke er mulig, vil det alltid være risiko for skjulte feil eller mangler.



## KJØKKEN

## 3.ETASJE > KJØKKEN

### TG2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter og håndtak med lav profil. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og kjøøl/frys.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert generell bruksslitasje på overflater. Det er også registrert noe svelling i materialer, noe som kan indikere fuktpåvirkning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forventet levetid for kjøkken er ca. 15–25 år, men skader kan medføre behov for tidligere utskifting.



## 3.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledninger er delvis fornyet i forbindelse med rehabilitering av bad i 2021 og er utført i plast. Under kjøkkenvask er det synlige rør i både kobber og plast. Det er vannfordelerskap på bad med stengeventiler for bad, hovedstengeventil plassert i skap ved kjøkkenvask.

Det er montert watguard på kjøkkenet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre kobberrør må påregnes aldersrelatert slitasje. Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Røranlegget har varierende alder. Plast rør-i-rør system fra 2021 har lang forventet levetid (ca. 25–50 år), mens eldre kobberrør vurderes å være i midtre til sen fase av levetiden.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør under servant på bad og under vask på kjøkken er utført i plast. Øvrige føringer er skjult i konstruksjon og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i kjøkkeninnredningen. Berederen er fra 2009.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen har passert halve forventede levetid, og det må påregnes økt risiko for svikt med økende alder. Lekkasjesikring bidrar til å redusere skadeomfang ved eventuell lekkasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Berederen er fra 2009 og vurderes å være i siste halvdel av forventet levetid. Forventet levetid er ca. 15–20 år, og utskifting må påregnes innen overskuelig tid.

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringssskap er plassert i felles oppgang og er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse.

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

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.

**2019**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i eiers eiertid. Arbeidene omfatter blant annet rehabilitering av sikringssskap, omlegging og oppgradering av elektrisk anlegg i stue med jording og nye kurser, samt etablering av ny stikkontakt. På kjøkken er kabling for belysning over benk tilrettelagt.**

**På bad er det etablert nytt elektrisk anlegg i forbindelse med renovering, herunder varmekabler med termostat, downlights tilkoblet dimmer, belysning og stikk ved speil, samt egen kurs til vaskemaskin og tørketrommel. Det er også utført justeringer av eksisterende installasjoner, inkludert flytting av stikk og etablering av ny kurs til kjøkken.**

**Videre er varmtvannsbereider endret fra stikkontakt til fast tilkobling, og det er installert enkelte styringsenheter for elektrisk anlegg.**

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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

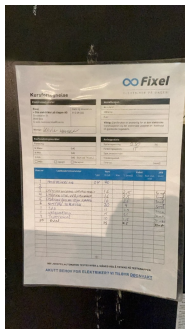
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.



# 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.



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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		9		9	
3.Etasje	68			68	8
Loft		5		5	
<b>SUM</b>	<b>68</b>	<b>14</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>82</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod, bod 2	
3.Etasje	Entré, soverom, soverom 2, stue, bad, kjøkken		
Loft		Bod	

### Kommentar

Boligen disponerer 2 boder i kjeller. Bodene er målt til ca 1,6 m<sup>2</sup> og 7,7 m<sup>2</sup>.

Boligen disponerer bod på loft, boden har skråtak og er målt til ca 5,3 m<sup>2</sup>.

Boligen har balkong målt til ca 8 m<sup>2</sup>.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* 2022 - VVB direkte koblet mot strømmettet via highduty relais med smartstyring  
2022 - Oppkobling av smartenheter i stuen (himling) og soverom 1 (downlightkasse). Påfølgende bytte til LED med smartstyringsmuligheter.  
2022 - Gang, kjøkken, soverom 1, soverom 2. Bytte av lyspærer til LED + programmering  
2021 - Totalrenovering badet m/gulvvarme, nykoblet vanntilførsel

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Matias Utnem	Takstingeniør
	Daniel Ruben Pinchasik	Kunde
	Marius Wang	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	79	34		0	15642.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Åsensvingen 4A

### Hjemmelshaver

Nordre Åsen Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948225425			Pinchasik Daniel Ruben, Willemse Gudny

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

248

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten har beliggenhet i Nordre Åsen borettslag. Strøket er stille og omkranset av flotte grøntområder og Muselunden med blant annet fotballbane og frisbeepark.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

### Om tomten

Tomten  
15642,40 m<sup>2</sup>, eiet. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer og diverse beplantning.

### Annet

#### Parkering

På borettslagets område er det opparbeidet parkeringsplasser, som kan leie. Det er et krav at man disponerer egen bil, for å ha rett til parkeringsplass. Det er ventetid på plasser.

Like ved boligen er det flere kommunale ladeplasser.

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

#### Radon

Radonmåling er ikke gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

#### Byggemåte

Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er forblendt med teglstein. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Vinduer med isolerglass, produsert i 2022. Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2022.

#### Vei, vann og kloakk

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk via privat stikkvei/-ledninger.

#### Romhøyder:

Entré, stue og soverom har en romhøyde på ca. 2,51 m, (deler av himlingen i stuen er lavere hvor det er montert ambient belysning. Badet har en romhøyde på ca. 2,38 m.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	01.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

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.