

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Aslakveien 33 , 0753 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 11, bnr. 294, snr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m<sup>2</sup> BRA-i: 28 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 22672-1020

Referansenummer: O11467

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



Bærum Takst og Eiendom

# BMTF

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.

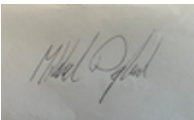
# Bærum Takst og Eiendom AS

Bærum Takst og Eiendom er en liten takstbedrift i Bærum. Vi tar oppdrag i Oslo, Asker, Bærum og Drammen, men jobber også utover disse områdene.

Hovedsaklig jobber vi med tilstandsrapporter og skadetaksering, samt rådgivning som byggsakkyndig.

 Bærum Takst og Eiendom

## Rapportansvarlig



Mikkel Degland

Uavhengig Takstingeniør

mikkel@btakst-eiendom.no

936 24 183

 Bærum Takst og Eiendom

# 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 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

Leiligheten ligger i et rolig og populært boområde på Ullerntoppen/Røa, med gangavstand til både buss og T-bane.

## Byggemåte:

Grunn og fundamenter: Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger betong/murkonstruksjoner. Yttervegger: Yttervegger av pussede og malte flater samt forblendet med plater.

Takkonstruksjoner: Tak av betongkonstruksjoner teknet med papp/membran

Gulvsystemer: Etasjeskillere av betongkonstruksjoner.

## PARKERING:

Gateparkering etter gjeldende regler.

## OPPVARMING:

Leiligheten varmes opp med elektrisitet.

Felles varmtvann for bygget.

## ROMHØYDER:

Etasje 1: 2,33m - 2,49m.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte vinduer med 2-lags glass, merket med prod.år 2005.

Ett større vindu i stuen fra ukjent år, med eldre glass og ramme.

Balkongdør med rammer og karmen av trevirke, med 2-lags glass fra 2005.

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, B30 og 35dB. .

Balkong med gulv og rekkverk av betong.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Flis på gulv i entré og laminatgulv i øvrige rom.

Malte overflater for vegger og himlinger.

Malte dører fra byggeår.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Baderom pusset opp i 2025 i følge eier. Badet er innredet med servantinnredning, speil med belysning,, dusjhjørne og toalett.

Opplegg og plass til liten vaskemaskin. Det er etablert mekanisk avtrekk på badet, og luftespalte under dørbildet. Vannrør av plast og avløpsrør av plast.

Flislagte vegger og malt himling.

Flislagt gulv med varme i følge eier.

Plastsluk med deler av klemring og synlig membran klemt i sluk.

Badet har vegger i betong / mur og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktmåling. Ved manglende hulltaking mot våtsone er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Overflatefuktsøk på tilgjengelige overflater ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og sort oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap. Hvitevarer som kjøleskap, kokeplate, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Vannrør av plast (rør-i-rør) med tilfredsstillende endetetting og avløpsrør av plast.

Ventilator med kullfilter.

Komfyrvakt er montert.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanntilførselen i boligen består hovedsakelig av rør-i-rør fra 2025 i følge eier.

Rør-i-rør system er plassert i fordelerskap på bad. Stengeventiler plassert i fordelerskap.

Avløpsrør av plast hovedsakelig byttet ut i 2025 i følge eier. .

Naturlig ventilert leilighet med klaffventiler i yttervegg eller spalteventiler i vinduer.

Felles sikringssskap plassert i innvendig i felles oppgangl med automatsikringer.

### Merk:

- Det forligger ingen dokumentasjon på kontroll fra det lokale eltilsynet innenfor de siste 5 år.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

6555 kvm eiet

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

[Gå til side](#)

Det er på befaringdagen avdekket at rekkverkshøyde på balkong ikke tilfredsstillende dagens krav til rekkverkshøyde.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller om bygget er bygget med radonsperre - nærmere undersøkelser anbefales.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

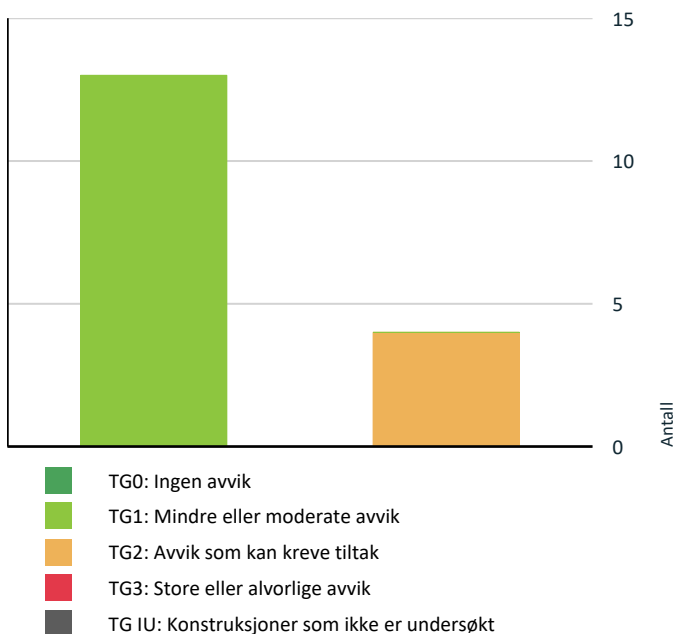
### Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt godkjente tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk, ytterligere undersøkelser anbefales. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Større møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner (nivå 1) og enkelte destruktive inngrep (hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt.

NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

Bygningen er oppført i 1964, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1964

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

### Standard

Leiligheten holder gjennomgående standard fra byggeår og fremstår lys og velholdt. Badet, kjøkken og overflater er pusset opp i 2025 i følge eier.

Det foreligger ingen godkjente byggetegninger for leiligheten. Dette gjør det vanskelig å verifisere om alle endringer (bl.a. plassering av soverom) er lovlige.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Det er behov for utskiftning av vindu i stuen på sikt grunnet alder, samt nytt belegg til balkong da det registreres oppsprekking i overflatene.

### Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Renovering av badet i følge eier.
2025	Modernisering	Renovering av kjøkken i følge eier.
2025	Modernisering	Oppussing av overflater i leiligheten i følge eier.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Malte vinduer med 2-lags glass, merket med prod.år 2005. Ett større vindu i stuen fra ukjent år, med eldre glass og ramme.

Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Forventet levetid for vinduer med glass er 40 år.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Balkongdør med rammer og karmen av trevirke, med 2-lags glass fra 2005.  
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, B30 og 35dB. .

Dører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Forventet levetid for dører med glass er 40 år.

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

#### Beskrivelse

Balkong med gulv og rekkverk av malte overflater i betong.

Rekkverket er for lavt. Iht dagens regelverk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
- Det registreres oppsprekking av belegg til balkongen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Delvis manglende/mangelfullt belegg på balkonggulv vil gi økt fuktopptak og krever utbedring/nytt belegg innen relativt kort tid. Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utskiftninger av belegg på sikt.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Flis på gulv i entré og laminatgulv i øvrige rom.  
Malte overflater for vegger og himlinger.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Høydeforskjeller er målt med retningslaser som stikkprøver i leiligheten der gulvets overflate var tilgjengelig.

Det ble ikke avdekket vesentlige høydeforskjeller for etasjeskilte ved målinger med retningslaser. Det registreres totalt avvik på 8mm. Tilstandsgrad vurderes derfor til TG1. Mindre avvik på utførte målinger kan forekomme.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte dører fra byggeår.

Det registreres hakk, merker og noe bruksslitasje for dørene.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Baderom pusset opp i 2025 i følge eier. Badet er innredet med servantinnredning, speil med belysning, dusjhjørne og toalett. Opplegg og plass til liten vaskemaskin. Det er etablert mekanisk avtrekk på badet, og luftespalte under dørbladet. Vannrør av plast og avløpsrør av plast.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



### ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling.

Det ble ikke avdekket hulrom under overflatene eller skader av betydning på befaringstidspunktet.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

### ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flislagt gulv med varme i følge eier.

Det ble målt fall for baderomsgulvet og vurdert som tilfredsstillende på befaringstidspunktet. Det er målt 25mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskelen til topp slukrist i dusj. Høydeforskjell for selve gulvmembranen kan ikke verifiseres uten å gjøre destruktive inngrep.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

### ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Plastsluk med deler av klemring og synlig membran klemt i sluk. Membranen er dokumentert med bilder.

Ved overflatesøk i våtsonen til dusj registreres ingen unormale verdier. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Deler av klemring er ikke synlig i sluk.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



### ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Badet er innredet med servantinnredning, speil med belysning, dusjhjørne og toalett. Opplegg og plass til liten vaskemaskin. Det er etablert mekanisk avtrekk på badet, og luftespalte under dørbladet. Vannrør av plast og avløpsrør av plast.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

### ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er etablert mekanisk avtrekk på badet, og luftespalte under dørbladet.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Badet har vegger i betong / mur og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktmåling. Ved manglende hulltaking mot våtsone er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Overflatefuktsøk på tilgjengelige overflater ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Ved manglende hulltaking mot våtsone er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatefuktsøk på tilgjengelige overflater ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen.

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og sort oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap. Hvitevarer som kjøleskap, kokeplate, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Vannrør av plast (rør-i-rør) med tilfredsstillende endetetting og avløpsrør av plast.

Det ble ikke avdekket slitasje eller skader av betydning. Det ble utført fuktsøk på overflater rundt vanninstallasjoner uten å få unormale verdier. Det bør vurderes å montere en automatisk lekkasjevarsler for oppvaskmaskin og oppvaskkum.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.  
Kornfyrvakt er montert.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Resirkulering av luften er ikke like effektivt til å fjerne fukt og matos som en vifte som blåser luften ut.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kullfiltre blir mettet og må byttes regelmessig (ofte hver 3-6 måned), avhengig av bruk.

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vanntilførselen i boligen består hovedsakelig av rør-i-rør fra 2025 i følge eier.

Rør-i-rør system er plassert i fordelerskap på bad. Stengeventiler plassert i fordelerskap.  
Overløp går ned under servant via siklemikk på vegg.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rørkursene i fordelerskap er ikke merket med kursoversikt.  
Dokumentasjon på innebygget sisterner mangler.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det bør innhentes informasjon på kursfortegnelse til rørkursene.  
Innhent dokumentasjon på innebygget sisterner som for eks. FDV / bilder.

# Tilstandsrapport



## TC 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast hovedsaklig byttet ut i 2025 i følge eier. .  
Det ble ikke avdekket treg avrenning eller vond lukt fra avløpsrør på befaringsdagen.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

## TC 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilert leilighet med klaffventiler i yttervegg eller spalteventiler i vinduer.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Felles sikringskap plassert i innvendig i felles oppgang med automatsikringer fremvist av selger.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

### Merk:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på kontroll fra det lokale eltilsynet innenfor de siste 5 år.

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.  
**0 Sikringskap er fornyet i nyere tid, ukjent år.**  
**Arbeid utført i 2026 i leiligheten - se tekst om samsvarserklæring under.**
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 er fremlagt samsvarserklæring fra 2026 med beskrivelse: "Komplettering mini Kjøkken stue soverom Bad. 10 stikkontakter. 4 spotter. 3 takk lampe. 3 dimmer. En termostad. 1 Komfyrvakt. Kunde kjøpte material selv."**
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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

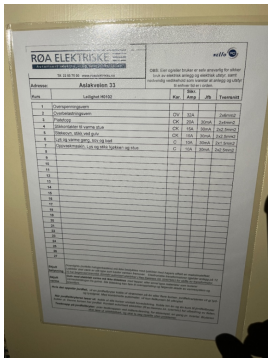
### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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**

# Tilstandsrapport



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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er på befaringsdagen avdekket at rekkverkshøyde på balkong ikke tilfredsstillers dagens krav til rekkverkshøyde.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller om bygget er bygget med radonsperre - nærmere undersøkelser anbefales.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverkshøyden er under dagens krav, men det er ikke påbudt å utbedre det.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	28			28	7
Kjeller (bod)		6		6	
<b>SUM</b>	<b>28</b>	<b>6</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Eier disponerer 1stk bod i felles bodrom i kjeller merket, nr.AU på ca. 6 m<sup>2</sup>. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for eierforhold til denne boden. Bodene har vært disponert av eier i hele eiertiden. Det følger også et skap med lås i felles rom merket med AU, skapet er ikke måleverdig.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er medregnet for balkong tilhørende leiligheten med utgang fra stuen.

Arealmålingen er utført med laser. 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.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremlagt godkjente tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk, ytterligere undersøkelser anbefales. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Selger opplyser om oppussing av badet, kjøkken og overflater i leiligheten siste året.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det fremkommer opplysninger om at kjøkken tidligere har vært plassert der dagens soverom ligger. Dette kan utgjøre en bruksendring som krever godkjenning fra kommunen. Det foreligger ingen godkjente tegninger, så det kan ikke bekreftes om endringen er søkt eller godkjent. Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Mazen Abed Hassan	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	11	294		34	6552 m <sup>2</sup>	Ambita	Ikke relevant

### Adresse

Aslakveien 33

### Hjemmelshaver

Hassan Mazen Abed

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet nær Røa sentrum og T-bane

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt.

### Om tomten

6555 kvm eiet

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	26.03.2026	Laget av takstmann.	Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	26.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	29.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	29.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	29.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

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.