



# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Maria Dehli's vei 36 B, 1083 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 104, bnr. 98, snr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m<sup>2</sup> BRA-i: 99 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 18925-1935

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: MK3381

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Andleeb Akram  
Raja



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.

# NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



## Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning  
Uavhengig Takstingeniør  
oyvind@namotakst.no  
909 91 556



# 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 er oppført i 1978 etter byggesøknad fra 1976. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i forskrift fra 1969.

Bygget er ført opp i betong og stenderverk av tre. Flatt tak teknet med papp. Utvendige fasader med panel, plater og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1978

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Finert ytterdør. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass. Terrasse utgang fra stue. Betongkonstruksjon med epoxymaling på gulv. Støpte blomsterkasser. Balkong med utgang fra kjøkken, overbygget og oppført i betong. Epoxy maling på gulv. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygnings sakkyndig.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og murt forblending. Innvendige tak har malte plater. Alder er ikke kjent. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Bad/vaskerom. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt med ledbelysning. Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 27 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27 mm. Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Det er lagt gjennomgående banemembran for begge bad. Det er lagt hjelpesluk under innredning og under dusjkabinett for avrenning til hovedsluket på gjestebadet. Rommet har innredning med nedfelt servant, speil med belysning, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er ingen ventiler. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som garderobeskap mot vegg.

### Bad 2

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Gjestebad.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 32 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32 mm.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Rommet har innredning med servant, speilskap, veggmontert toalett og dusjvegg i herdet glass.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er fliser på tilstøtende vegger og pyntestein.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2012. Kobberrør av eldre type. Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast. ADlder ikke kjent.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Sikringsskap med skru og automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i oppgang.

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

[Gå til side](#)

Det ble registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

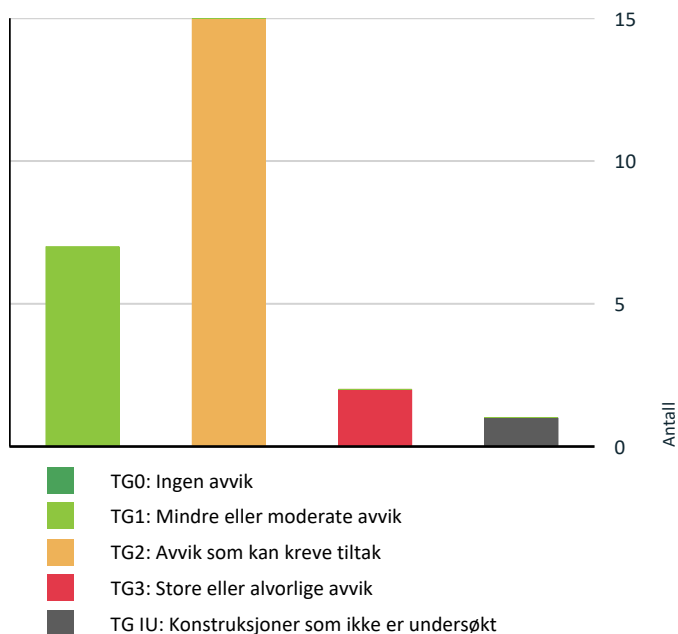
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger og det er ikke kjent om rominndelingen er ut fra opprinnelige tegninger.

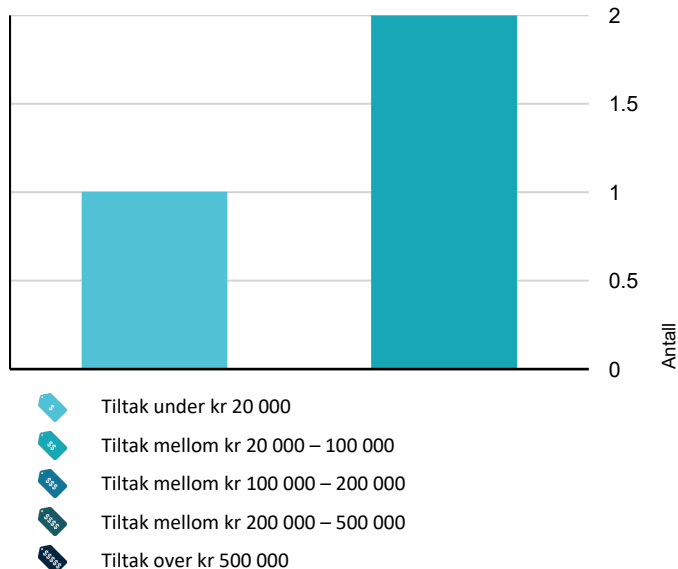
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitvarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

<b>TG 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>	
!	<b>Tekniske installasjoner &gt; Vannledninger</b>	<a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Våtrom &gt; 3.Etasje &gt; Bad &gt; Ventilasjon</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG IU</b>	<b>KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>	
!	<b>Tekniske installasjoner &gt; Varmtvannstank</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>	
!	<b>Utvendig &gt; Vinduer</b>	<a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Utvendig &gt; Dører - 2</b>	<a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Utvendig &gt; Balkonger, terrasser og rom under balkonger</b>	<a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Innvendig &gt; Overflater</b>	<a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Innvendig &gt; Etasjeskille/gulv mot grunn</b>	<a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Innvendig &gt; Innvendige dører</b>	<a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Kjøkken &gt; 3.Etasje &gt; Kjøkken &gt; Avtrekk</b>	<a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Våtrom &gt; 3.Etasje &gt; Bad &gt; Overflater Gulv</b>	<a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3.Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3.Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. [Gå til side](#)
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1978

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Utleie

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1978

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer bærer preg av noe manglende vedlikehold og med tanke på alder, er gummipakninger sprøe og punktering kan være en mulighet.



### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Finert ytterdør.

Årstall: 1977

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Dører - 2

#### Beskrivelse

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass.

Årstall: 1978

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det mangler håntak for balkongdør på kjøkkensiden.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

# Tilstandsrapport

Døren har tiltenkt funksjon, men redusert isolasjonsevne og værslitasje med sprekker i treverket kan føre til økt varmetap og risiko for ytterligere skader. Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting over tid for å sikre funksjon, beskyttelse og levetid.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse utgang fra stue. Betongkonstruksjon med epoxymaling på gulv. Støpte blomsterkasser. Balkong med utgang fra kjøkken, overbygget og oppført i betong. Epoxy maling på gulv.

Årstill: 1978

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkong utgang fra kjøkken bærer preg av noe slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utbedring av slitasje på balkongen for å forhindre ytterligere forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader eller redusert bæreevne over tid.



## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og murt forblending. Innvendige tak har malte plater. Alder er ikke kjent.

### Vurdering av avvik:

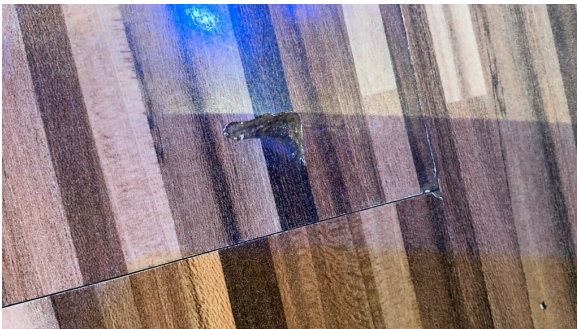
# Tilstandsrapport

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.  
Bomlyd under fliser stedvis på gulv og noe sprekker i fliser. Noe skade på laminat.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadede og løse fliser samt laminat med skader. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflatene, redusert brukskvalitet.  
Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering.



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 1978

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 1978

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Noe slitasje på dørbblad.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

# Tilstandsrapport

Det er ingen konsekvens ut fra funksjon. For å lukke avviket må dørblad skiftes eller sparkles og males.



## VÅTROM

### 3.ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad/vaskerom. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



### 3.ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt med ledbelysning.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

### 3.ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 27 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27 mm.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Det er lagt gjennomgående banemembran for begge bad. Det er lagt hjelpesluk under innredning og under dusjkabinett for avrenning til hovedsluket på gjestebadet.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på flis og membranarbeider på vegger og gulv og hva som er brukt av godkjent materiale.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Dokumentasjon på utført arbeider bør fremlegges hvis dette er mulig.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, speil med belysning, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Lys i speil virker ikke, noe skade på innredning, sprekk i servant.

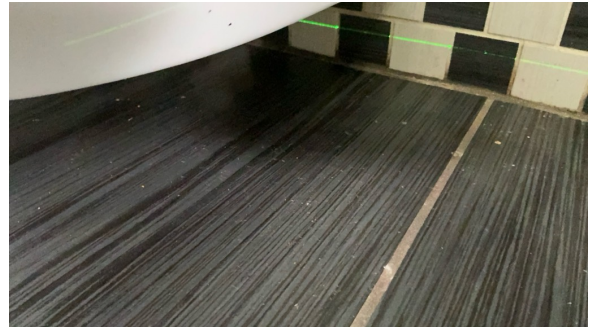
#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

# Tilstandsrapport

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

Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadet innredning for å sikre funksjon og hindre videre forringelse. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på omkringliggende konstruksjoner. Det er ikke etablert løsning for å synliggjøre lekkasje noe som kan føre til at vann inne i sisternen ikke blir oppdaget og påfører konstruksjoner fuktskader. Det er ikke dokumentert om det er lagt membran inne og bak sisternen som beskytter mot fukt



## 3. ETASJE > BAD

### **TG 3** Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

Årstall: 1978

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har ingen ventilasjon

Det er ikke synlig ventilert på badet. Denne skal ligge i kasse og ser ut som ast den er tettet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Avtrekkssystemet må utbedres.
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## 3. ETASJE > BAD

### **TG 2** Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som garderobeskap mot vegg.

Årstall: 1978

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for hva som er brukt av membran på vegger.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feil utførelse av konstruksjonen bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader, sopp eller råte i tilstøtende bygningsdeler. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av avviket.



## 3.ETASJE > BAD 2

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Gjestebad.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



## 3.ETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

## 3.ETASJE > BAD 2

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 32 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32 mm.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

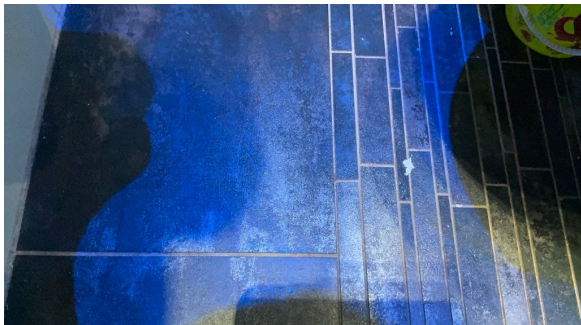
#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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



## 3. ETASJE > BAD 2

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2012

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på flis og membranarbeider på vegger og gulv og hva som er brukt av godkjent materiale.

#### Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Dokumentasjon på utført arbeider bør fremlegges hvis dette er mulig.



## 3. ETASJE > BAD 2

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, speilskap, veggmontert toalett og dusjvegg i herdet glass.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

• Det er påvist skader på innredning.

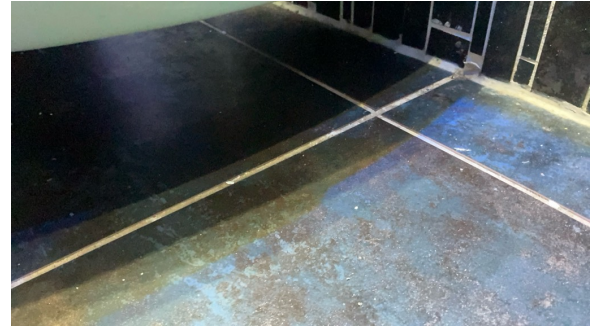
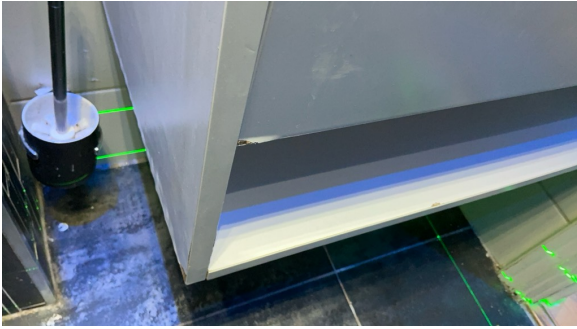
#### Konsekvens/tiltak

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

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

# Tilstandsrapport

Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadet innredning for å sikre funksjon og hindre videre forringelse. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på omkringliggende konstruksjoner. Det er ikke etablert løsning for å synliggjøre lekkasje noe som kan føre til at vann inne i sisternen ikke blir oppdaget og påfører konstruksjoner fuktskader. Det er ikke dokumentert om det er lagt membran inne og bak sisternen som beskytter mot fukt.



## 3. ETASJE > BAD 2

### TG1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 1978

## 3. ETASJE > BAD 2

### TG2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er fliser på tilstøtende vegger og pyntestein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for hva som er brukt av membran på vegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Feil utførelse av konstruksjonen bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader, sopp eller råte i tilstøtende bygningsdeler. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av avviket.



## KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



## 3.ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

### 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.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 3 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2012. Kobberrør av eldre type. Det er besiktiget i rørskap.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

# Tilstandsrapport

Rør i kjøkkenbenk er ikke tett i enden og deror ikke lekkasjesikker. Rør i kjøkkenbenk er ikke klamret/festet til vegg og er delvis løse.

## Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Rørene i kjøkkenbenken bør tettes i enden og festes forsvarlig til vegg for å sikre lekkasjesikkerhet og stabilitet. Manglende tetting og feste medfører økt risiko for vannlekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ! TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Alder ikke kjent.

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Årstall: 1978

Kilde: Eier

## ! TG IU Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Sikringsskap med skru og automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i oppgang.

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.

**1978**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Det foreligger ikke noen samsvarserklæring for elektrisk som er gjort i 2012.**

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?

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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**

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

**Ja**

## 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?

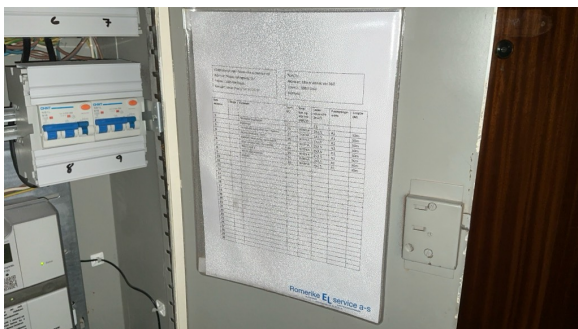
**Ja Varmekabler på bad er ødelagt og henger ned på vegg. Termostat til håndkjetter på bad er ødelagt og henger ned på vegg.**

## Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få godkjent anlegget.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.



## 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 ble registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslertstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Manglende eller skadet håndslukkerutstyr må utbedres eller erstattes for å sikre tilstrekkelig brannvern og redusere risikoen for personskade og materielle skader ved brann. Manglende eller defekt røykvarslerutstyr må utbedres eller erstattes for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere risikoen for personskade.



# 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

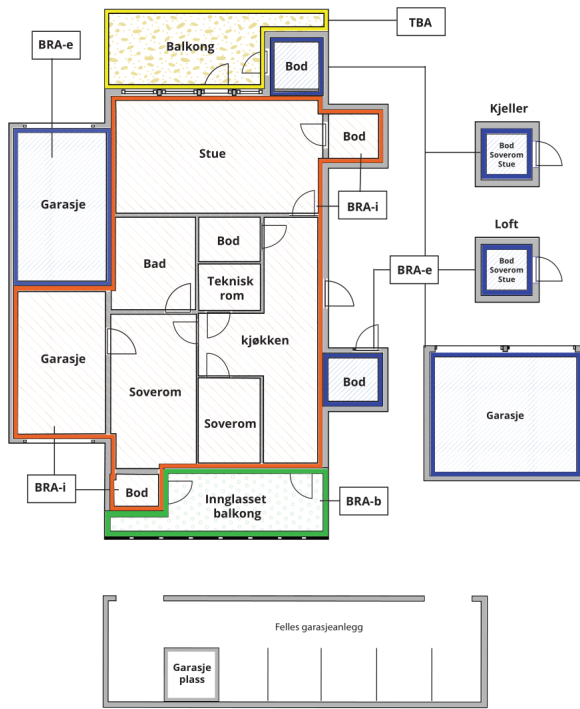
## Hva er måleverdig areal?

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, 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)		
3.Etasje	99	3		102	20
<b>SUM</b>	<b>99</b>	<b>3</b>			<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>102</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Tilhørende garasjeplass.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger og det er ikke kjent om rominndelingen er ut fra opprinnelige tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Andleeb Akram Raja	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	104	98		53	20200 m <sup>2</sup>	Felleseie tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

### Adresse

Maria Dehliis vei 36 B

### Hjemmelshaver

Raja Andleeb Akram

### Eierandel

94 / 7650

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Privat stikkvei i sameiet.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	589219.			
<b>Kommentar</b> Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.05.2026	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	18.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

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.