

Tilstandsrapport

📍 Lunden 40 , 0598 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 88, bnr. 444, snr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 22486-1062

Referansenummer: WI5096

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

Uavhengig Takstingeniør

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er en leilighet beliggende i 5. etasje i et boligbygg med flere boenheter i Lunden 40, Oslo. Bygningen er oppført i 2003 og er etablert med bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong. Leiligheten har et samlet bruksareal (BRA) på ca. 88 m², hvorav ca. 85 m² utgjør internt bruksareal (BRA-i) og ca. 3 m² eksternt bruksareal (BRA-e) i form av bod. I tillegg disponeres terrasse- og balkongareal på ca. 33 m². Boligen inneholder kjøkken, entré, stue, tre soverom og bad. Leiligheten har to balkonger samt uteplass i svalgang. Oppvarming skjer via vannbåren varme tilknyttet felles varmesentral, med gulvvarme på bad. Ventilasjon er basert på sentralt avtrekksanlegg med tilluft via ventiler i yttervegg og spalter i vinduer.

Overordnet vurdering og konklusjon

Boligen er vurdert på bakgrunn av visuell befarings i henhold til NS 3600. Den tekniske tilstanden vurderes samlet sett som i samsvar med byggets alder, konstruksjonstype og normal bruk. Det er registrert flere bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, herunder vinduer, dører, balkonger, innvendige overflater, kjøkken, våtrom og vannledninger. Avvikene knytter seg hovedsakelig til slitasje, aldring, manglende dokumentasjon på våtromsløsninger og begrenset mulighet for kontroll av skjulte konstruksjoner. Videre er det registrert forhold innen helse, miljø og sikkerhet knyttet til behov for kontroll av det elektriske anlegget og rekkverkshøyde på balkong. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige bygningsdeler på befaringstidspunktet. Rapporten gir et øyeblikksbilde av boligens tekniske tilstand, og videre vedlikehold og oppfølging av registrerte avvik må påregnes.

Oppvarming

Vannbåren varme. Oppvarming via radiatorer tilkoblet varmesentral samt gulvvarme på bad.

Boligen har garasjeplass i kjeller. Det er opplegg for billader.

Boligen har skråtak, og det er målt varierende romhøyde i oppholdsrom:

Stue/kjøkken til entre: ca. 2,24 m til 2,92 m

Bad: ca. 2,20 m

Ferdigattest:

Det foreligger ferdigattest datert 17.6.2003

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 467,00,-

Herav:

Pr. dags dato

Lån/Renter 884,00

TV/internett 583,00

Felleskostnader 5 000,00

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Boligen har inngangsdør med kikkhull, sikkerhetslås, og brann- og lydklassifisering. Balkongdør med glassfelt.

Boligen har to balkonger samt en uteplass i svalgang utenfor inngangspartiet.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har parkett, veggene har malte, slette flater, og himlingen består av malte, slette flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er målt avvik i gulvplanhet på opptil ca. 10 mm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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

Badet er utført som en prefabrikkert baderomskabin.

Veggene i badet er flislagte.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27 mm.

Badet har sluk av plast.

Det foreligger ingen dokumentasjon på membranens type, utførelse eller alder. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke inspiseres visuelt uten destruktive inngrep.

Rommet er innredet med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger, samt opplegg for vaskemaskin.

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk, og tilluft er ivaretatt via spalte under dørbladet.

Det er ikke foretatt hulltaking mot våtsone, da dette ikke har vært tilgjengelig grunnet konstruksjonens utforming og tilkomstbegrensning.

Det er i stedet utført overflatemålinger med fuktindikator på tilgjengelige flater for å avdekke eventuelle indikasjoner på fuktproblematikk.

Manglende tilgang til konstruksjonen bak våtsonen gir begrenset mulighet for å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer. Overflatemålinger gir kun indikasjon på tilstanden i ytterste sjikt, og kan ikke erstatte kontroll i dypereliggende lag.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med lav profil, og har laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er fliser mellom benk og overskap, og belysning under overskap. Hvitevarene inkluderer kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har synlige vannrør av kobber. Stoppekran er plassert i skap under vask på kjøkkenet. .

Det er synlige avløpsrør av plast under kjøkkenbenk og servant.

Beskrivelse av eiendommen

Det ble ikke registrert lekkasjer, deformasjoner eller unormale luktforhold ved visuell kontroll. Rørene fremstår tette og korrekt montert i synlige deler.
Boligen har avtrekk fra sentralt avtrekksanlegg, hvor tilluft tilføres via ventiler i yttervegg og spalter i vinduer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

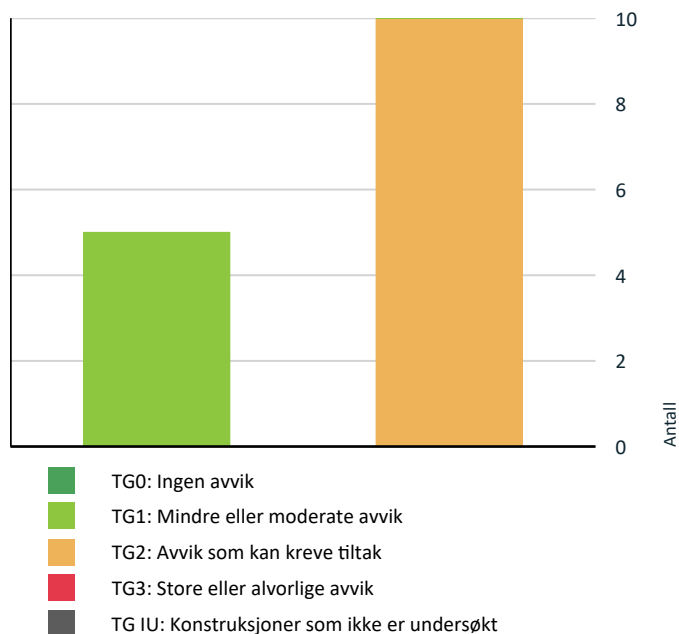
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

På generelt grunnlag anbefales det alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det var ingen spesielle forhold som takstmannen ble gjort kjent med under befaringen. Tomten og boligen er ikke kontrollert opp mot kommunens bygge mappe. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Våtrom > 5.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 5.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

[Gå til side](#)



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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 > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Kjøkken > 5.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2003

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

⚠ TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

I stuen er det registrert at vinduet tar i karmen og er vanskelig å åpne og lukke, noe som indikerer skjevhet, svelling eller slitasje i beslag eller karm. Det er også observert sprekker i karmens utvendige treverk, samt at enkelte vinduer ikke er helt tette ved belastning, noe som kan føre til luftlekkasje og redusert isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:

Skadene skyldes en kombinasjon av alder, værpåkjønning og manglende vedlikehold. Oppsprekking i karm og problemer med lukking kan føre til redusert lufttethet, energitap, samt økt risiko for fuktinntrengning og råte i karm og tilstøtende konstruksjoner.



⚠ TG 2 Dører

Boligen har inngangsdør med kikkhull, sikkerhetslås, og brann- og lydklassifisering. Balkongdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert generell slitasje på dører og karmen, samt at håndtaket på balkongdøren er løst eller feiljustert, og bør etterstrammes eller justeres for å sikre funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dører må justeres.

Tilstandsrapport

Slitasjen skyldes normal bruk over tid. Feiljustert håndtak kan over tid føre til økt slitasje på lukkemekanismen og redusert tetthet i dørbladet, som igjen kan påvirke isolasjonsevne og funksjon.

Dørene vurderes samlet til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018, på bakgrunn av funksjonelle avvik og synlig slitasje.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har to balkonger samt en uteplass i svalgang utenfor inngangspartiet. Boligen har to balkonger og en uteplass i svalgang utenfor inngangspartiet. Balkongene har utgang fra henholdsvis kjøkken og stue. Balkongdekkene er belagt med betongstein, og det er montert tette rekkverk med målt høyde på ca. 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

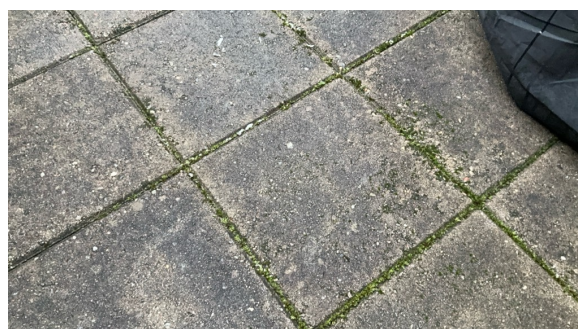
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Det er registrert mosevekst på betongsteinen, noe som indikerer fukt og begrenset drenering eller soltilgang. Det er også observert rustdannelse på spiker i trekledningen på veggene ved balkongene, noe som tyder på værpåvirkning og manglende vedlikehold. Membranløsningen under betongsteinene er ikke kontrollert, da denne ligger skjult og krever demontering for inspeksjon. Det er derfor ikke mulig å vurdere vanntettheten i oppbyggingen av balkongdekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mosevekst og rust på spiker kan skyldes fuktopphopning, begrenset sollys og manglende vedlikehold. Skjult membran som ikke kan inspiseres gir usikkerhet om teknisk tilstand og eventuell restlevetid. Dersom membranen er svekket eller har feil, kan dette føre til vanninntrengning i konstruksjonen under, med fare for skader på bærende dekker eller inntrenging i tilstøtende rom.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene har parkett, veggene har malte, slette flater, og himlingen består av malte, slette flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Tilstandsrapport

Det er registrert slitasje på gulv, med oppsprekk i parkettbord, samt riper og sår, særlig i områder med høy bruk som entre og ved balkongdør. Veggene har riper, hakk og sår, trolig etter møbler og oppheng.

I himlingen er det registrert sprekker i overgangen mellom vegg og himling, samt heksekostmønster (sprekddannelser i maling/puss).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.
- Tiltak:

Skadene og slitasjen er typisk for en bolig i bruk, og skyldes alder, brukspåkjenning og bevegelser i bygningskonstruksjonen. Sprekker i himling kan skyldes materialbevegelser eller svakheter i skjøter, men vurderes som kosmetiske. Oppsprekking og slitasje i parkett kan redusere visuell kvalitet og i enkelte tilfeller medføre behov for overflatebehandling eller utskifting.

Overflatene vurderes samlet til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018, basert på registrerte bruksmerker og sprekker.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er målt avvik i gulvplanhet på opptil ca. 10 mm.

VÅTROM

5.ETASJE > BAD

Generell

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

Badet er utført som en prefabrikkert baderomskabin.

5.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene i badet er flislagte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Svertesopp er registrert

Det er registrert sprekker i mørtelfuger, samt misfarging av fuger, særlig i våtsonen. I tillegg er det hull etter tidligere montert utstyr i dusjsonen, og silikonfuger har løsnet fra underlaget flere steder i overgang mellom vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overflater må rengjøres.

Skadene skyldes fuktbelastning og aldersrelatert slitasje. Sprekker og misfarging kan indikere redusert motstand mot fuktinntrengning. Løse eller manglende silikonfuger gir økt risiko for at vann trenger inn bak flislaget og kan føre til skjulte fuktskader i underliggende konstruksjon over tid.

Tilstandsrapport



5.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert misfarging av fuger, samt at silikonfugen i overgang mellom gulv og vegg er løsnet flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Misfargede fuger indikerer fuktbelastning og aldersrelatert slitasje. Løs eller manglende silikonfuge i overgang mellom vegg og gulv svekker tettheten og gir økt risiko for at vann trenger ned i konstruksjonen, spesielt i overgangssonen – et kjent risikopunkt i våtrom. Dette kan over tid føre til skjulte fuktskader eller svekket membran.

Basert på registrert svekkelse i fuger og tettesjikt vurderes gulvet til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018.



5.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har sluk av plast.

Det foreligger ingen dokumentasjon på membranens type, utførelse eller alder. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke inspiseres visuelt uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Manglende dokumentasjon om membranens utførelse og tetting mot sluket gir usikkerhet. Dersom membranen er av eldre dato, vil den kunne ha redusert elastisitet og funksjon, og overgang mellom membran og sluk er et kritisk punkt for vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må innhentes dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Basert på manglende dokumentasjon, og at membranen ikke kan kontrolleres visuelt, vurderes sluk- og membranløsningen til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018.

Dersom membranen er fra byggeår, har den passert mer enn halvparten av forventet levetid. Byggforsk oppgir at forventet levetid for membraner i våtrom er normalt 20–30 år, avhengig av utførelse og belastning. Det anbefales videre oppfølging og særlig aktsomhet ved bruk og ved eventuell oppussing eller utskifting av flis.



5.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med nedfelt servant, veggghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger, samt opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert krakelering i servanten, samt svelling i bunnplaten på servantskapet, noe som tyder på fuktpåvirkning over tid. Slike skader påvirker både utseende og levetid for innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Krakelering i servant skyldes alder, støt eller spenningsforskjeller i materialet, og medfører økt risiko for smussansamling og vanskeligere renhold. Svelling i skapets bunnplate skyldes typisk vannsprut, lekkasje eller kondensering, og kan over tid føre til nedbrytning av materialet og redusert funksjon.

Baderomsinnredningen vurderes samlet til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018, grunnet synlige skader og redusert funksjon.



5.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk, og tilluft er ivaretatt via spalte under dørbladet.

5.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt hulltaking mot våtsone, da dette ikke har vært tilgjengelig grunnet konstruksjonens utforming og tilkomstbegrensning. Det er i stedet utført overflatemålinger med fuktindikator på tilgjengelige flater for å avdekke eventuelle indikasjoner på fuktproblematikk.

Manglende tilgang til konstruksjonen bak våtsonen gir begrenset mulighet for å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer. Overflatemålinger gir kun indikasjon på tilstanden i ytterste sjikt, og kan ikke erstatte kontroll i dypere liggende lag.



KJØKKEN

5.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med lav profil, og har laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er fliser mellom benk og overskap, og belysning under overskap. Hvitevarene inkluderer kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert generell slitasje på innredningen, herunder:

Slark i hengsler

Oppsvulmet materiale i fuktutsatte deler

Skader som kan indikere tidligere fuktpåvirkning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadene skyldes alder, bruksslitasje og fuktpåvirkning over tid. Slark i hengsler kan også føre til at dører ikke lukkes tett, noe som igjen kan forverre slitasje og skade.

Kjøkkeninnredningen vurderes samlet til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018, grunnet synlige slitasjeskader og fuktpåvirket materiale.



5.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har synlige vannrør av kobber. Stoppekran er plassert i skap under vask på kjøkkenet. .

Vurdering av avvik:

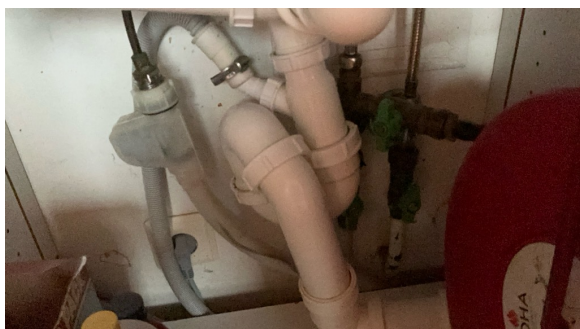
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekranen ble testet og fungerer som den skal. Det ble ikke registrert lekkasjer, irr eller andre avvik ved visuell inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Rørene er fra byggeår 2003, og har dermed en alder på over 20 år.
Forventet levetid for kobberrør er 40–50 år.



TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast under kjøkkenbenk og servant.

Det ble ikke registrert lekkasjer, deformasjoner eller unormale luktforhold ved visuell kontroll. Rørene fremstår tette og korrekt montert i synlige deler.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har avtrekk fra sentralt avtrekksanlegg, hvor tilluft tilføres via ventiler i yttervegg og spalter i vinduer.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskapet er plassert på soverommet og inneholder automatsikringer samt kursfortegnelse. Boligen har skjult elektrisk anlegg.

Det foreligger ingen samsvarserklæring eller dokumentasjon på kontroll av anlegget. Det er ikke kjent om det er utført arbeider på anlegget etter opprinnelig installasjon.

Det elektriske anlegget fremstår som komplett med kursfortegnelse og moderne sikringer, men manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere utførelseskvalitet og oppgraderinger. Det er derfor en anbefaling å få gjennomført kontroll av autorisert fagperson.

Elektrisk anlegg:

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekkliste. 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.

2003

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

Ukjent Ikke oppgitt.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

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?

Ukjent Ikke oppgitt.

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent Ikke oppgitt.

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

Tilstandsrapport

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 Vurdering – elektrisk anlegg

Det foreligger ikke el-tilsynsrapport for de siste 5 år, og det er heller ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget eller for eventuelle arbeider utført etter opprinnelig installasjon. Det er ikke kjent for takstmann om det er gjennomført endringer eller arbeider på anlegget i senere tid.

Det anbefales å foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, herunder anleggets alder, allmenne tilstand og potensiell fare for liv og helse. På grunn av manglende dokumentasjon vurderes det som faglig riktig å anbefale en utvidet el-kontroll, utført av registrert elektroinstallatør, for å avdekke eventuelle avvik og redusere risiko for brann og personskaade.

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.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

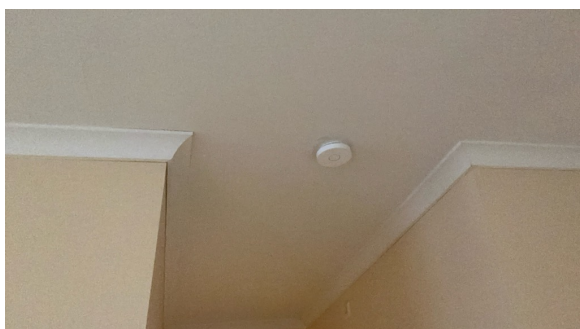
Vurdering – elektrisk anlegg

Det foreligger ikke el-tilsynsrapport for de siste 5 år, og det er heller ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget eller for eventuelle arbeider utført etter opprinnelig installasjon. Det er ikke kjent for takstmann om det er gjennomført endringer eller arbeider på anlegget i senere tid.

Det anbefales å foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, herunder anleggets alder, allmenne tilstand og potensiell fare for liv og helse. På grunn av manglende dokumentasjon vurderes det som faglig riktig å anbefale en utvidet el-kontroll, utført av registrert elektroinstallatør, for å avdekke eventuelle avvik og redusere risiko for brann og personskaade.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

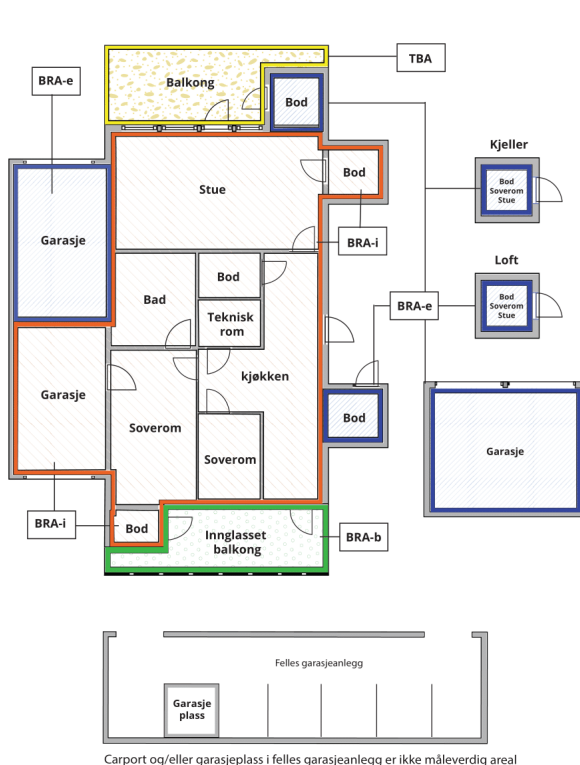
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt
bruksareal
(BRA-i)

Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt
bruksareal
(BRA-e)

Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset
balkong mv
(BRA-b)

Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og
balkongareal
(TBA)

Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal
(GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5.Etasje	85	3		88	33
SUM	85	3			33
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.Etasje	Kjøkken, entré, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad	Bod	

Kommentar

Boligen disponerer bod ved inngangsparti målt til ca 3,5 m2.

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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: På generelt grunnlag anbefales det alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det var ingen spesielle forhold som takstmannen ble gjort kjent med under befaringen. Tomten og boligen er ikke kontrollert opp mot kommunens bygge mappe. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Matias Utne	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	88	444		47	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lunden 40

Hjemmelshaver

Milatovic Miroslav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet

Beliggenhet i Lunden Hageby.

Lunden Hageby er oppført rundt en frodig parkmessig grønn lunge og fremstår som et rolig område.

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.

Regulering

Regulering

Eiendommen er regulert til boliger/ allmenn. formål i henhold til reguleringsplan S-3706 datert 17.02.1999 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Det foreligger planprogram for Vollebekk som legger til rette for at Vollebekk utvikles til et tett og mangfoldig byområde med blandet arealbruk. Oslo kommune ønsker å utvikle Vollebekk til et aktivt og mangfoldig byområde med parker og friområder. Planprogrammet ligger til grunn for videre planarbeid i området. Det vil bli fulgt opp gjennom flere detaljreguleringsplaner.

Byggeaktivitet i området må påregnes i årene fremover.

Tomten i Vollebekkveien 2 er omregulert fra næring til boliger. Her er det planer om bygging av ca. 240 boliger. Saksnummer 202016261.

Det pågår bygging av boliger i Vollebekkveien 4. Saksnummer 201806974.

Det foreligger bestilling av oppstartsmøte for boliger i Brobekkveien 62 C og D, saksnummer 201706524.

Det foreligger bestilling av oppstartsmøte for boliger i Brobekkveien 31, saksnummer 201818294.

Det foreligger en reguleringssak med saksnummer 201619425 hos Plan- og bygningsetaten. Denne omhandler i hovedsak Brobekkveien, vedr. opparbeidelse av vei, fortau og sykkelvei. Saken omhandler også Vollebekkveien, som strekker seg mellom Brobekkveien og Lunden.

Det foreligger en reguleringssak med saksnummer 201909592. Denne omhandler Hans Møller Gasmanns vei 3, med bestilling av oppstartsmøte for boliger.

Oslo kommune v/ Vann- og avløpsetaten har varslet oppstart av planarbeid for nye vannanlegg i bydelene Alna, Bjerke, Nordre Aker og Sagene. Formålet er å føre rent vann i tunnel fra Sagene til Disen og videre østover til Trosterud, og i en tunnel fra vannbehandlingsanlegget på Oset (Kjelsås) til Disen. Lunden ligger innenfor planområdet. Planlagt oppstart er foreløpig satt til 2022, med ferdigstillelse 2028. For mer informasjon se <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/ny-vannforsyning-stamnett/>.

Om tomten

Tomten

Eiet tomt på 2.395 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. Pent opparbeidet fellesareal med gressplen, prydbusker, hekker, trær, sykkelstativ, lekeapparater, benker, bord og asfalterte gangveier.

Annet

Byggemåte

Boligblokk over 5.etasjer. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasade med stående og liggende trekledning. Flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (ikke besikktiget). Leiligheten har slett entredør med kikkehull. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral samt gulvvarme på bad. Felles varmtvann. Adkomst til leiligheten via felles utvendig trapp og heis.

Oppvarming

Vannbåren varme. Oppvarming via radiatorer tilkoblet varmesentral samt gulvvarme på bad.

Boligen har garasjeplass i kjeller. Det er opplegg for billader.

Boligen har skråtak, og det er målt varierende romhøyde i oppholdsrom:

Stue/kjøkken til entre: ca. 2,24 m til 2,92 m

Bad: ca. 2,20 m

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	13.01.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	19.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	21.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	21.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	21.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

og pigger.

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

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.