

Tilstandsrapport

📍 Nordre gate 18 , 0551 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 236, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 54 m²

Rune Kristiansen Takst AS
Nordre gate 18. Seksjon nr: 5. Oppdrag 20128



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 809 23 780
Autorisert takstmann/lønnermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved oppmåling av boligens BRA/VV-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/pipe m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglar. Planskissen er ikke målevendig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 15641-25128

Referansenummer: US4300

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen



NITO

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.

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig



Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

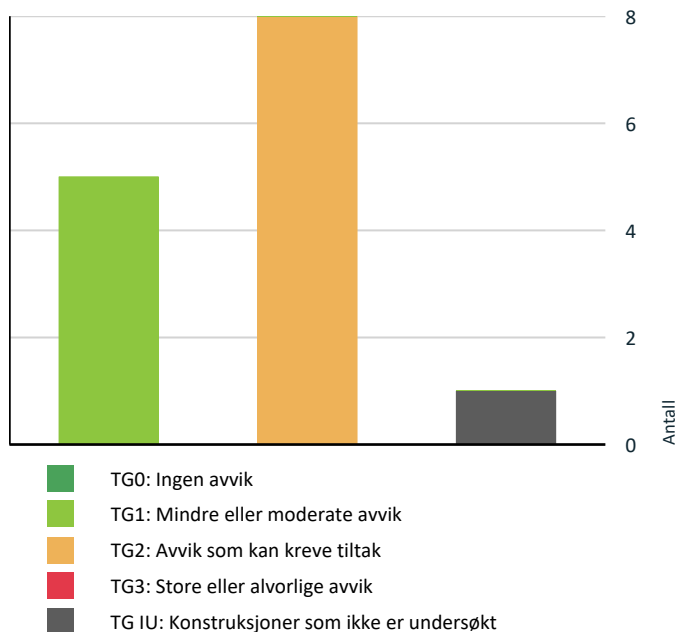
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

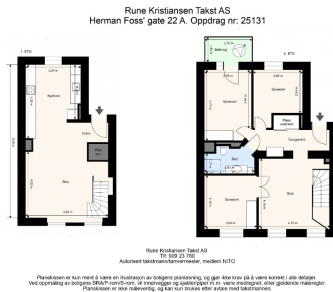
- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår

1939

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer fra 1983 med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er fra 1983, og er nå ca. 43 år gamle.

Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.

Det er registrert utvendig værslittasje og avflassing på karmen.

Vinduer har slitasje og er trege ved åpning/lukking.

Konsekvens: Tid for utskifting av vinduer nærmer seg. Når dette skal gjøres må vurderes nærmere.

Styret må kontaktes før dette utføres.

Man må være klar over at vinduer fra denne tiden ikke tilfredsstiller dagens krav/forventning til isolasjonsevne og tetthet.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, 35 dB klassifisert dør.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje vurdert.

Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.

Tilstandsrapport

På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje. Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tak: Malte flater.
Vegger: Malt glassfiberstrié.
Gulv: Originale tregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater har brukslitasje.
Det er noe skader på tregulv.

Konsekvens: Forholdene er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.



Brukslitasje og merker på gulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

Det blir kontrollert for skjevhet i etasjeskiller:

Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

Det skal gjøres målinger i 2 tilfeldig valgte rom pr. etasje.

I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 - 2,5 cm.

I soverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens av dette avviket, men det skal bemerkes i følge gjeldende forskrift.

De fleste vil ikke merke skjevhetene, og de vurderes til i hovedsak å være av kosmetisk betydning.

Tilstandsgraden settes ut i fra standardens strenge vurdering av dette punktet.

Hva som evt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad.
Det er ikke kjent når badet er modernisert/oppusset.

Tilstandsrapport

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygning/utførelse av badet, så nærmere om hvordan badet er oppbygget, er derfor ikke kjent..

Rapporten blir utført med en visuell kontroll/vurdering.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.

Er det fall på gulv for øvrig: Ja.

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 2 cm.

Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning. I tillegg hjelpesluk i dusjsone.

Er det synlig klemring i sluket: Ja.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Sveiset banemembran. Denne er synlig nede i sluket.

Alder: Ukjent.

Type veggmembraner: Ukjent type.

Alder: Ukjent.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Et sjekkpunkt i rapporten er at det skal måles og beskrive høydeforskjell fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser/membran ved dør.

Hvis dette er under 2,5 cm. blir dette kommentert i rapporten.

I dette badet er det målt 2 cm.

Konsekvens av for lite høyde fra slukrist og til membran ved dør:

Dette avviket vil først bli et problem hvis det blir en lekkasje i rør-opplegg/installasjoner inne i badet, samtidig som sluket blir tette/blokkert.

Det vil da ta litt kortere tid før lekkasjevann renner ut i entre hvis det ikke oppdages.

Membran: Det er ikke ikke kjent hvor gammel membranløsningene i gulv og vegger er.

Det er heller ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens: Hvis membraner ikke er utført tilfredsstillende, kan det medført fuktskader i underliggende konstruksjon.

Det er ikke opplyst om kjente lekkasjer, men membraner har begrenset levetid.

Tilstandsrapport



Sluk i bad.

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj med dusjdører, veggmontert klosett, servant/servantskåp, og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder innbygget klosettsisterne:

Det er montert innbygget sisterne for veggmontert klosett.

Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evt. lekkasje.

Dette gjøres normalt med en avrenningspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.

I tillegg skal innkassingen være innvendig fuktsikret.

Det er ikke kjent når dette badet ble oppusset, og det er derfor usikkert om det var et krav den gang.

I følge instruks, skal dette forholdet bemerkes.

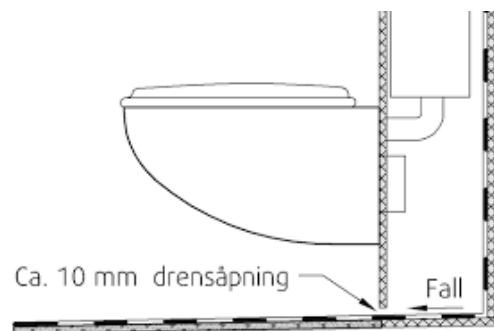
Det er en liten åpning uten silikonmasse i overgang gulv/vegg på innkassing. Om dette er et forsøk på en slik drencspalte, eller om det kun mangler silikonmasse, er ikke kjent for takstmannen.

Konsekvens: Evt. lekkasjer fra innbygget sisterne, vil ikke bli oppdaget.

Dusjdør bør justeres.



Innkassing ved klosett. Usikkert om denne lille "spalten" er ment å være løsning for synliggjøring av lekkasjevann.



Vanlig måte å montere innbygget klosett-sisterne. med fall på gulv og drencspning.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Dusjone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot naboelighet og mot soverom. Disse veggene er i murkonstruksjon.

Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Tilstandsrapport

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen. Det ble på befaringsdagen registrert noe ulike verdier på indikatoren, men høyere utslag inne i dusjsone enn utenfor.

I følge instruks, skal det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen.

En fuktindikator er et instrument som sender elektromagnetiske signaler inn i konstruksjonen, for å beregne om det er fukt.

På flislagte vegger vil resultatene ofte være usikre, da man ikke vet hvor i konstruksjonen evt. fukt er. Det kan ofte være fukt beliggende mellom fliser og membran, som vil være naturlig og normalt.

I dette badet var det noe høyere verdier registrert i dusjsonen, enn i badet for øvrig.

Om dette er skadelig, eller normal fukt, er derfor ikke mulig å fastslå.

For å få et korrekt resultat, må det gjøre målinger inne i selve veggkonstruksjonen. Dette blir ikke gjort i denne type rapport,

Det ble gjort kontrollmålinger utenpå vegg inne i soverom, og det var her ingen unormale utslag.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning med hvite/høyglansede fronter.

Eik benkeplate med nedfelt oppvaskkum.

Opplegg for oppvaskmaskin (smal type) og vaskemaskin.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.

Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket.

Kjøkkeninnredningen har normal brukslitasje ut i fra alder, og vurderes derfor til TG-1.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vurdering av rør-opplegg krever spesialkompetanse.

Jeg har ikke denne kompetansen, og vurderingen gjøres ut i fra visuell kontroll.

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:

Bad: Rør i rør opplegg, ført til fordelerskap i tak i badet.

Kjøkken: Eldre kobber-rør.

Hvor er fordelerskap plassert: I tak i bad.

Er det kursoversikt i fordelerskapet: Nei.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: Det er stoppekraner i kjøkken, samt inne i vegg bak luke i bad. Disse er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vurdering er basert på alder.

Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.

Hvis mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, blir dette vurdert med TG-2 i rapporten.

Vann-rør i kjøkken, samt inne i vegg i bad er av eldre dato, og vurderes derfor til TG-2.

Rør-opplegg i bad er nyere enn dette, men det er ikke kjent når det er fra.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet.

Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder, og på gamle vann-rør kan det oppstå lekkasjer.

Ut i fra en visuell vurdering/kontroll, er det anbefalt å utføre en grundigere kontroll av fagpersoner på område for å fastslå tilstanden på rør-opplegget, og hva som evt. bør byttes og når dette bør gjøres.

Inne i fordelerskapet i taket i badet, er det merker på luke som indikerer at det har vært lekkasjer.

Forholdet bør undersøkes nærmere.

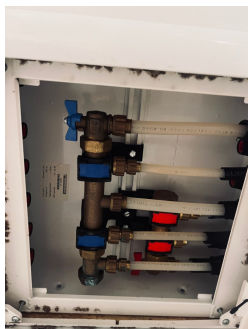
Konsekvens: Hvis det avdekkes avvik, må man påregne oppgraderinger/utbedringer.



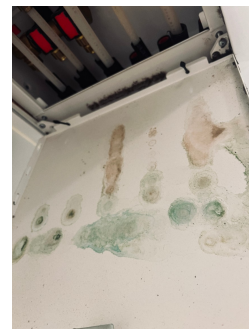
Rør-opplegg og stoppekraner i kjøkkenet.



Rør-opplegg/stoppekraner inne i vegg bak luke i bad.



Fordelerskap i tak i bad.



Merker inne i fordelerskap, med merker etter tidligere lekkasjer.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er gamle avløps-rør i støpjern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløps-rørene er av eldre dato, og vurderes til TG-2.

Levetid: Anbefalt brukstid for avløps-rør i støpjern er ca. 50 år.

Konsekvens: På eldre avløps-rør i støpjern kan det oppstå lekkasjer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon i bygget.

Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer for tilluft i leiligheten.

Tilstandsrapport

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Ja. Med Flexit ventilasjonsanlegg og ventilator.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja.

Effekt på avtrekk er ikke vurdert/beregnet i denne rapporten.
Vurderingen gjøres visuelt.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer tilkoblet sentralvarmeanlegg. Eldre radiatorer.
Regulatorer er tidligere byttet.

En radiator i stuen er fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering gjøres ut i fra alder.
Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmeanlegget/radiatorene er oppbrukt.
Forholdet blir da vurdert til TG-2.

Konsekvens: Anlegget har begrenset levetid. På eldre anlegg kan det oppstå lekkasjer.



Eldre radiatorer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap plassert i felles oppgang.

Hovedsikringer: 25 amp. overbelastningsvern.

Jordfeilbryter.

Sikringer: Automatsikringer.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent.

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

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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

10. 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 Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg.

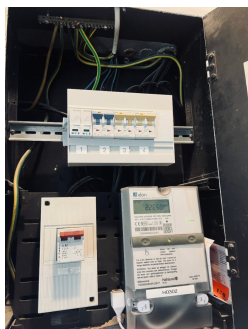
Evt. avvik skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad i rapporten.

Registrerte avvik: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for utførte el-arbeider.

Da el-anlegg kan ha feil/mangler som ikke er visuelt synlige, og jeg ikke har autorisasjon for vurdering av et el-anlegg. anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.

Omfang for dette



Sikringsskap.

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	54			54	
SUM	54				
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, bad, entré, stue, soverom		

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 260 cm.

Selger opplyser at det er en kjellerbod, samt en bod i 3. etg. i trappeoppgangen.

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Rune Kristiansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	236		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Nordre gate 18							
Hjemmelshaver Heldre Else Margrethe							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	14.04.2026	Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.04.2026	Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger. Nøkler utlevert av megler, og befaringen ble utført uten andre tilstede.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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