

Rapportutkast

Tilstandsrapport

📍 Grefsenkollveien 14A , 0490 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 75, bnr. 807

Andelsnummer 1103

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 22486-1073

Autorisert foretak: BUILTBY AS

Utkast

Rapportansvarlig

Matias Utnem

post@builtby.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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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

Boligen ligger i Grefsenkollveien 14A på Grefsen i Oslo og er en leilighet i en boligblokk oppført i 2009. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i stål, mur og betong, med etasjeskillere i armert betong og fasader forblendet med teglstein. Leiligheten har et internt bruksareal (BRA-i) på ca. 50 m² og disponerer i tillegg bod i kjeller på ca. 5 m² samt markterrasse på ca. 10 m² med utgang fra stue/kjøkken. Innvendig består boligen av entré, stue/kjøkken i åpen løsning, ett soverom og bad. Badet er utført som prefabrikkert baderomskabin fra byggeåret, og kjøkkenet har standard innredning med laminat benkeplate og ventilator over platetopp. Boligen har rør-i-rør vannsystem, balansert ventilasjon og varmtvannsbereder plassert i kjøkkeninnredningen.

Overordnet konklusjon

Boligen vurderes å ha normal standard sett opp mot byggeåret 2009, med konstruksjoner og tekniske løsninger som er typiske for bygg fra perioden. Det er registrert flere avvik med tilstandsgrad TG2, blant annet knyttet til slitasje på parkett og overflater, vedlikeholdsbehov på terrassebord, forhold ved baderomskabin som har passert en betydelig del av forventet levetid, samt slitasje og mindre skader på kjøkkeninnredning og sanitærutstyr. Det er også registrert enkelte forhold ved vanninstallasjoner og elektrisk anlegg som bør følges opp. Samlet sett fremstår boligen funksjonell, men det må påregnes vedlikehold og enkelte oppgraderinger for å opprettholde normal teknisk standard over tid.

Byggemåte

Boligblokk på 7 etasjer og kjeller/garasjeanlegg oppført i stål, mur og betongkonstruksjoner med leilighetskillende vegger og dekker i armert betong. Fasader forblendet med teglstein, samt flatt yttertak.

Vei / Vann / Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Målte romhøyder:

Stue: ca. 2,49 m
Entré: ca. 2,23 m
Bad: ca. 2,18 m

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass fra 2009. Balkongdør er utført med isolerglass. Entrédør er brann- og lydklassifisert og utstyrt med kikkehull og kodelås. Fra stue/kjøkken er det utgang til markterrasse utført med impregnerte terrassebord og overbygg.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvflater er hovedsakelig belagt med parkett. Veggene har malte slette overflater. Himlingene er utført med malte betongflater. Etasjeskiller består av betongdekke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er utført som prefabrikkert baderomskabin fra byggeåret. Vegger er flislagt og himlingen er utført med plater med innfelte downlights. Gulvet er flislagt og har gulvvarme. Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett og dusjhjørne. Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er plassert i åpen løsning mot stue. Innredningen består av over- og underskap med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og blandebatteri. Det er montert belysning og strømuttak under overskap. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk over platetopp samt opplegg for frittstående oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført med rør-i-rør system i plast, med synlige kobberrør under kjøkkenvask. Hovedstoppekran er plassert i skap under kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør er utført i plast. Boligen har balansert ventilasjon med avtrekk fra våtrom og kjøkken og tilluft i oppholdsrom. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i kjøkkeninnredningen. Elektrisk anlegg er hovedsakelig skjult og sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

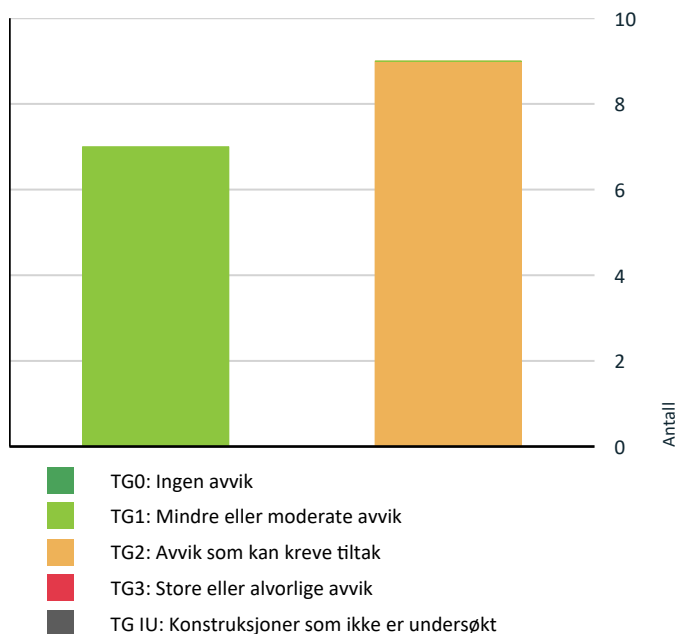
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger av boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [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.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! 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 > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2009

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Kommentar

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass fra 2009.

Vinduer er vurdert ved visuell inspeksjon og stikkprøvekontroll. Det er kontrollert forhold som karm, beslag, omramming og ytre tetting der dette var tilgjengelig.

Vinduer fra 2009 har svakere isolasjonsevne enn nyere trelagsvinduer, men anses fortsatt som en vanlig løsning i boliger fra perioden. Det ble ikke registrert synlige tegn til punktering eller skader ved befaringsstidspunktet. Det bemerkes at punkterte isolerglass i enkelte tilfeller kan være vanskelig å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 2 Dører

Kommentar

Boligen har balkongdør med isolerglass fra 2009.

Entrédøren er brann- og lydklassifisert, utstyrt med kikkehull og kodelås.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skadet tetningslist på balkongdøren.

Skadet tetningslist kan medføre luftlekkasjer, trekk og økt varmetap. Over tid kan dette også føre til fuktinntrenging i karm eller tilstøtende konstruksjon dersom forholdet ikke utbedres. Tetningslist er en slitedel og kan normalt skiftes uten større inngrep.

Entrédøren fremstår uten registrerte avvik ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av tetningslist anbefales for å sikre god tetthet og funksjon.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Boligen har markterrasse med utgang fra stue/kjøkken. Terrassen er utført med impregnerte terrassebord og har overbygg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

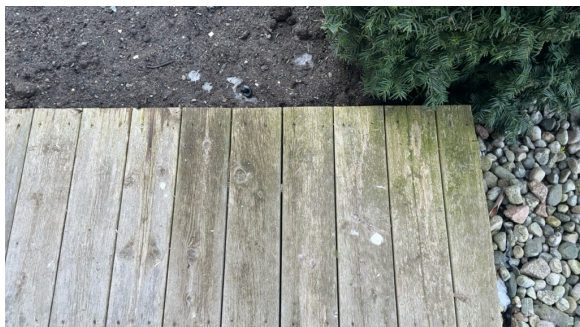
- Det er avvik:

Det er registrert mosevekst og slitasje på terrassebordene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mosevekst oppstår ofte på terrassebord som er utsatt for fukt og begrenset sollys. Dette kan føre til glatt overflate og økt fuktbelastning på treverket. Slitasje på bordene er vanlig over tid, men dersom vedlikehold uteblir kan det føre til raskere nedbrytning av materialet.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Gulvflater er belagt med parkett. Vegger har malte slette overflater. Himlingen består av malt betong.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert slitasje på parkettgulv, herunder misfarging, riper, sår, oppsprekking og stedvis delaminering av parketten. På veggflater er det registrert sprekker i overflater, samt støvkondens ved tilluftsventiler. I himlingen er det registrert sprekker i overgang mellom vegg og himling, samt sprekker i himlingsplater i entré.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitasje på parkettgulv skyldes bruk over tid, men delaminering indikerer at parkettens oppbygning er svekket, noe som kan føre til videre nedbrytning av overflaten.

Sprekker i vegg- og himlingsoverflater oppstår ofte som følge av bevegelser i konstruksjonen eller uttørring av materialer. Støvkondens ved ventiler kan skyldes luftbevegelse og temperaturforskjeller i ventilasjonsluften.

Vedlikehold og reparasjon må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Badet er utført som prefabrikkert baderomskabin ra 2009. Det foreligger ikke dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene er flislagte. Himlingen er utført med plater og innfelte downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert misfarging av fuger og enkelte sprekker i fuger på veggflatene.

Misfarging og sprekke-dannelser i fuger oppstår ofte som følge av slitasje, fuktbelastning og naturlig aldring av materialene. Sprekke-dannelser kan over tid føre til økt fuktbelastning i konstruksjonen dersom fugene ikke vedlikeholdes eller fornyes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene vurderes å ha passert mer enn halve forventede levetid, noe som øker risikoen for videre slitasje og behov for vedlikehold eller fornying.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt og har gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert svertesopp og misfarging i fuger, samt sprekker i mørtelfuger. Videre er det registrert at silikonfuger stedvis har løsnet fra underlaget.

Svertesopp og misfarging i fuger oppstår ofte som følge av fuktbelastning og slitasje over tid. Sprekkdannelse i mørtelfuger kan føre til økt fuktinntrenging til underliggende konstruksjon dersom fugene ikke vedlikeholdes. Løs silikonfug reduserer tettheten i overganger mellom bygningsdeler og bør fornyes for å hindre vanninntrenging.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene vurderes å ha passert mer enn halve forventede levetid, noe som tilsier økt sannsynlighet for videre slitasje og behov for vedlikehold.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Sluket er utført i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt, da tettesjiktet ligger skjult i konstruksjonen og ikke kan inspiseres uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke mulig å kontrollere membranens utførelse eller tilstand ved vanlig visuell befaring. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold, opplysninger om alder og generell levetid for slike løsninger.

Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Når membraner eldes svekkes materialet gradvis, og det kan oppstå mindre utettheter som over tid slipper fukt ned i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Membranen vurderes å ha passert mer enn halve forventede levetid. Risikoen for svikt øker med alder, og regelmessig kontroll av våtrommet er derfor viktig. Tegn som misfarging, løse fliser, lukt eller fuktmerker kan indikere svikt i tettesjiktet.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert skader på toalettskålen. Videre mangler håndtak på servantskapet.

Skade på toalettskål kan påvirke både estetikk og funksjon, avhengig av skadeomfang. Manglende håndtak på servantskap gjør innredningen mindre praktisk i bruk og indikerer slitasje på innredningen. Forholdene vurderes som mindre avvik, men utbedring bør påregnes for å opprettholde normal bruk og funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedring eller utskifting av enkeltkomponenter kan bli nødvendig.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum. Det er montert belysning og strømuttak under overskap.

Kjøkkenet har frittstående oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene på kjøkkeninnredningen er gulnet og preget av bruk. Det er registrert svelling i materialet enkelte steder. Videre er det registrert skjevheter i skapdører, og hengsler bør justeres.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gulning og slitasje på fronter skyldes normalt alder og bruk over tid. Svelling i materialer oppstår ofte som følge av fuktbelastning og kan føre til videre nedbrytning av overflaten dersom forholdet utvikler seg. Skjeve skapdører skyldes ofte slitasje i hengsler eller justeringsbehov.

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kommentar

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via balansert ventilasjon.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er utført med rør-i-rør system i plast, samt synlige kobberrør under vask på kjøkkenet.
Hovedstoppekran er plassert i skap under kjøkkenvask. Stoppekranen ble testet på befaringsstidspunktet og fungerer. Det er også montert automatisk lekkasjestopper ved kjøkkeninstallasjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende tetting i enden av varerør under kjøkkenbenken. Videre er det registrert irr (korrosjon) på koblinger på kobberrør.

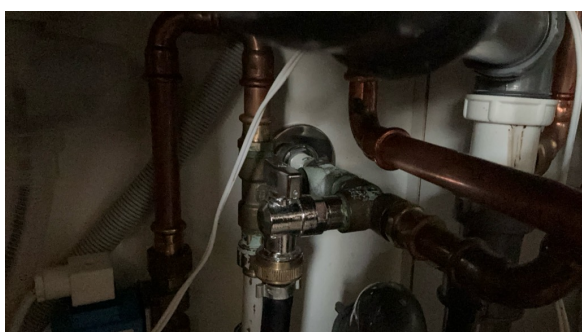
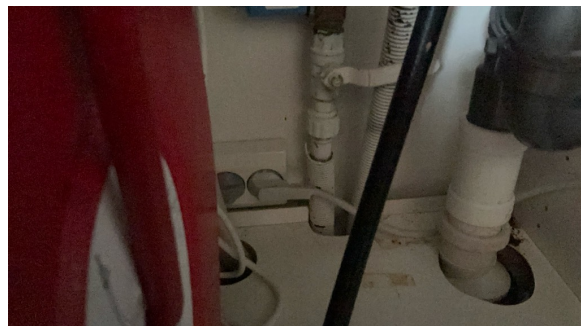
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende tetting i varerør kan medføre at eventuelt lekkasjevann ikke ledes ut til synlig sted eller til fordelerskap, men i stedet kan renne ut i kjøkkenskapet eller videre inn i konstruksjonen.

Irr på kobberrørkoblinger kan oppstå som følge av fukt eller kjemisk påvirkning over tid. Dette kan på sikt påvirke tetthet i koblinger dersom forholdet utvikler seg.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Synlige avløpsrør i boligen er utført i plast. Rør er observert under sanitærinstallasjoner på kjøkken og bad.

Kontrollen er begrenset til det som er synlig tilgjengelig. Skulte rørføringer i konstruksjonen kan ikke inspiseres uten destruktive inngrep, og vurderingen av disse er derfor basert på opplyst alder og generelle erfaringstall for slike installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømming.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

TG 1 Varmtvannstank

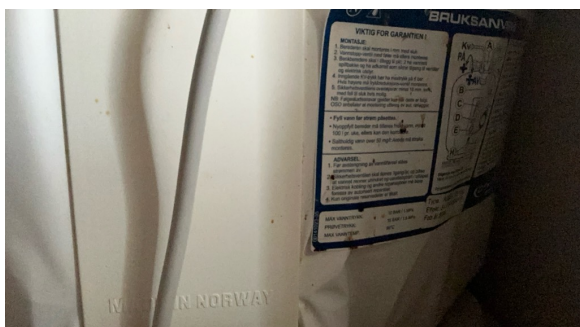
Kommentar

Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkeninnredningen. Berederen har en kapasitet på ca. 120 liter.

Plassering av varmtvannsbereder i kjøkkeninnredning er en vanlig løsning i leiligheter hvor teknisk rom ikke er tilgjengelig. Ved slike plasseringer er det viktig at installasjonen har tilfredsstillende tilkoblinger, sikkerhetsventil og avrenning ved eventuell lekkasje.

Varmtvannsberedere er utsatt for slitasje over tid, og risiko for lekkasje øker med alder.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Kommentar

Boligen har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer.

Det foreligger samsvarserklæring fra tidspunktet anlegget ble installert. Det er ikke kjent om det er utført endringer eller utvidelser av anlegget etter dette.

Det er registrert mangler ved downlights på badet, hvor enkelte spotter mangler. Videre er det registrert at bryter/termostat for varmekabler er ødelagt, da bryter mangler.

Manglende spotter og defekt bryter for varmekabler medfører redusert funksjon i installasjonen. Slike forhold bør utbedres av kvalifisert elektrofaglig person for å sikre korrekt funksjon og sikker drift av anlegget.

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.

Eier har ikke kommentert.

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

Ukjent Eier har ikke kommentert.

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

Ukjent

Eier har ikke kommentert.

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 Eier har ikke kommentert.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Eier har ikke kommentert.

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

Ukjent Eier har ikke kommentert.

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales å få gjennomført en kontroll av anlegget. Vurderingen bør omfatte anleggets alder, synlig tilstand og omfang, samt en helhetsvurdering av eventuell risiko for liv og helse. Det anbefales at kontrollen utføres av registrert elektroinstallatør, og at det vurderes å gjennomføre en utvidet el-kontroll for å avklare anleggets tilstand og sikkerhetsnivå.

Generell kommentar

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

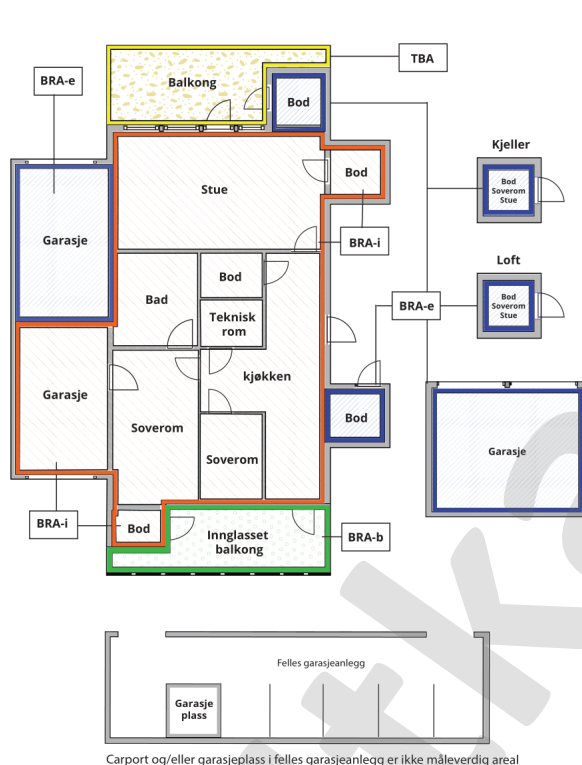
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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)		
Kjeller		5		5	
Etasje	50			50	10
SUM	50	5			10
SUM BRA	55				

Romfordeling

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

Kommentar

Boligen disponerer bod i kjeller. Boden er målt til ca 5 m².
Boligen har markterrasse målt til ca 10 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 ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger av boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Matias Utnem	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	75	807		0	8828.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Grefsenkollveien 14A

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
947137565			Melbøe Henrik Hammerstrøm

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1103

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et meget attraktivt boligområde på Grefsenåsen med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Grefsenåsen grenser mot marka, så her er det gode friluftsmuligheter rett utenfor døren hele året.

Adkomstvei

Adkomst
Fra Grefsenkollveien.

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.

Annet

Byggemåte

Boligblokk på 7 etasjer og kjeller/garasjeanlegg oppført i stål, mur og betongkonstruksjoner med leilighetskillende vegger og dekker i armert betong. Fasader forblendet med teglstein, samt flatt yttertak.

Vei / Vann / Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Målte romhøyder:

Stue: ca. 2,49 m

Entré: ca. 2,23 m

Bad: ca. 2,18 m

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Felles bygningsforsikring i regi av boretslaget. Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.				

Utkast

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 funksjonssprøving 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 skønadsstidspunktet.

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.