

Tilstandsrapport

📍 Vestlisvingen 15, 0986 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 99, bnr. 44, snr. 219

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 07.07.2025

Rapportdato: 14.07.2025

Oppdragsnr.: 18554-1799

Referansenummer: LW4562

Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

West Takst og rådgiving as

Rapportansvarlig

Christian Blom Kjerulf

Uavhengig Takstingeniør

cbk@taksthuset.no

920 34 854



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Takstmannen har ikke fått opplysninger om evt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjenninger på eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrasseblokk fundamentert med betongsåle. Ukjent byggegrunn. Bærende konstruksjoner med betongelementer og etasjeskille i betong. Bindingsverk mellom elementene med utvendig liggende kledning. Flatt tat teknet med papp e.l.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Opprinnelig to bad. Løsning i dag er et stort bad/ vaskerom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/ vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/ vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/ vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/ vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/ vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1971

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



Vinduer med malt treramme

! TG 1 Dører - 2

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



Skyve terrassedør med malt treramme

! TG 2 Dører

Bygningen har finert inngangsdør.

Årstall: 1971

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren fungerer fint, men det gjøres oppmerksom på alder og at døren har aldersrelatert slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tid for utskifting nærmer seg.



Malt inngangsdør fra byggeår



Døren er brann klassifisert

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til vest-vendt balkong i betongkonstruksjon. Støpt blomsterkasse som fungerer som rekkverk

Årstall: 1971

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Mer enn 10 cm åpning under blomsterkassen. Blomsterkasse ble da det ble bygget godkjent, men iht dagens forskrift anses løsningen som for lav. Dagens krav er 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på forholdene. Åpning under blomsterkasse bør lages mindre. Evt. sikring på terrassesiden for å sikre mot fall.



Oversiktsbilde



Lavt "gelender"



For stor åpning under støpt blomsterkasse

Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Parkett i sriue og i soverom. Flialgt gulv i entredel, kjøkken og bad/ vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje og noe spraking/ knirk i stuegulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Direkte årsak er ikke kjent, og gulvet fungerer med dette avviket. Men det gjøres oppmerksom på forholdene. Mulig parkett ligger for nær vegg/ dører etc. Tiltak etter behov.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 1971

Vurdering av avvik:

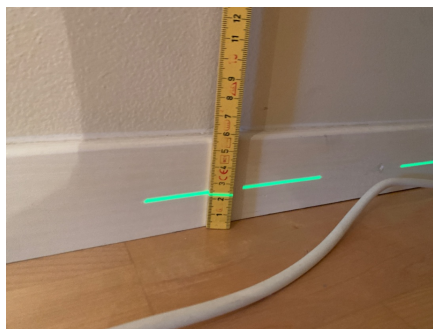
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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



Skjevheter registrert



Skjevheter registrert

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Årstall: 1971

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Malte ramtre innerdører hvorav `en dør med glassfelt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører kniper mot karm/ terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer fint, men enkelte dører trenger justering.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM

Generell

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

Eier opplyser om at badet er fra ca 2010, oppusset i regi av tidligere eier. Bereder er fra 2005, så mulig badet er noe eldre om denne ble montert samtidig som badet ble pusset opp.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3mm fra den ene døren til sluk og 0mm fra den andre. Gulvet anses som tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Fall mot sluk er målt til 3mm fra den ene døren til sluk og 0mm fra den andre. Gulvet anses som tilnærmet flatt, og det er ingen synlig membranoppbrett ved terskel.

I dusjsonen virker fallforhold å være ivarettatt (den ene hjørnet er forholdsvis nærme sluk, så eksakt fallforhold vanskelig å stadfeste).

Defekt varmekabel i følge eier.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Elektriker bør tilkalles for å sjekke varmekabelen.



Antydning til motfall.



Lite fall på gulv mot sluk

UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

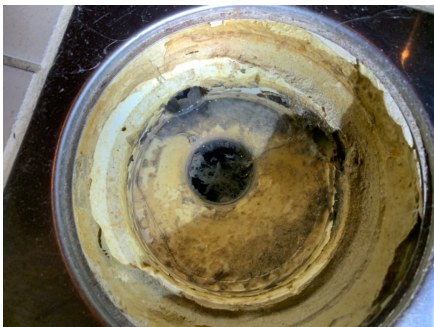
- Det er avvik:

Det er ikke mulig å stadfeste/ observere membran i sluk. Klemring dekket med lim og/ eller smøremembran.
Det mangler dokumentasjon på utførelse og type membranprodukt som er benyttet på vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre undersøkelse anbefales. Det må også da gjøres grundigere undersøkelse rundt rørgjennomføringer for alle rør.



Plastsluk



Plastsluk

UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



Mangler drenshull for å synliggjøre evt lekkasje fra toalett-sisterner

UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I soverom . Fuktmåling (rf%) i konstruksjonen ble målt til 54%.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet eldre bygningsdeler i bad, utløser dette punktet tg 2 på tross av fuktsøk uten fuktfunn. Dette punktet har sammenheng med andre bygningsdeler for badet, spesielt nevnes membran/ tettesjikt. Vi ønsker å belyse at det kan bli konsekvens/ skade på bad med omkringliggende konstruksjoner når badet har ukjent oppbygging og eksakt alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre undersøkelse og jevnlig kontroll/ fuktsjekk anbefales.



Ingen synlig skade eller for fuktutslag ved RF% måling i vegg

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fabrikkklakkerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, kjøll/ frys og oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med underlimt

Tilstandsrapport

oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp. Takhøye overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe aldersrelatert slitasje påvist. Etterslep av vedlikehold på benkeplaten

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer fint, og oppgraderes etter eget behov.

Benkeplaten trenger ny overflatebehandling



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Slitasje på benkeplaten overflatebehandling

UNDERETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Mest sannsynlig er det ventilasjonsluke/ åpning til felles ventilasjonssjakt i kjøkkenet, men at den er skjult bak overskap. Bør lokaliseres slik at rommet får tiltenkt avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er sannsynlig at det også er rør fra byggeår.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er sannsynlig at det er enkelte rør fra byggeår. Disse utløser tg 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tid for utskifting av eldre rør nærmer seg.



Rørskap

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Det er sannsynlig at enkelte rør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rør fra byggeår utløser tg 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det nærmer seg utskifting av rør fra byggeår.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft via spalteventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det mangler tilluft i stuen. Dette bør etableres med spalteventil eller ventil i yttervegg. Mangel på tilluft kan gi dårlig utskifting av innvendig luft.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

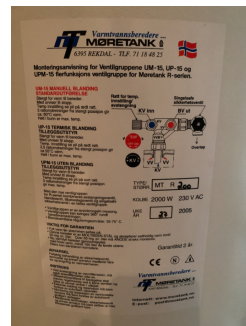
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



Stikkontakt tilkobling av bereder er ikke forskriftsmessig



Bereider plassert i bad/ vaskerom

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.

Tilstandsgraden 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 i felles oppgang utstyrt med automatsikringer.

Elektrisk firing.

Spørsmål til eier

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

Uvisst

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring for skifte av sikringer, utført i 2011. På øvrige el. anlegg foreligger det ikke samsvarserklæring.

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

6. 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

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

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. 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 på generelt grunnlag en el. sjekk av el. anlegget når det finnes lite kjennskap til og/ eller det ikke foreligger noe

Tilstandsrapport

dokumentasjon.

Defekt varmekabel i badet.

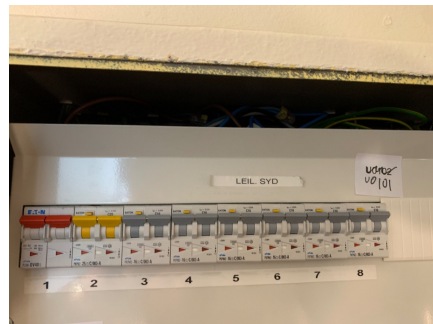
ADVARSEL!
Abonnementen er ansvarlig for el-installasjoner
i egne lokaler
samt bruk av godkjente elektriske
apparater!
Nett: 230 V
Ettasje: U01
Tilkoblet fase: Ser L1-L2, Nord L2-L3

BRANDAVA NORGE A/S Østre Akervei 90

Vestlislagen 15

KURS NR.	Utslag	Utslag A/B	Utslag C	Utslag D	Utslag E	Utslag F	Utslag G	Utslag H	Utslag I	Utslag J	Utslag K	Utslag L	Utslag M	Utslag N	Utslag O	Utslag P	Utslag Q	Utslag R	Utslag S	Utslag T	Utslag U	Utslag V	Utslag W	Utslag X	Utslag Y	Utslag Z	Utslag AA	Utslag AB	Utslag AC	Utslag AD	Utslag AE	Utslag AF	Utslag AG	Utslag AH	Utslag AI	Utslag AJ	Utslag AK	Utslag AL	Utslag AM	Utslag AN	Utslag AO	Utslag AP	Utslag AQ	Utslag AR	Utslag AS	Utslag AT	Utslag AU	Utslag AV	Utslag AW	Utslag AX	Utslag AY	Utslag AZ	Utslag BA	Utslag BB	Utslag BC	Utslag BD	Utslag BE	Utslag BF	Utslag BG	Utslag BH	Utslag BI	Utslag BJ	Utslag BK	Utslag BL	Utslag BM	Utslag BN	Utslag BO	Utslag BP	Utslag BQ	Utslag BR	Utslag BS	Utslag BT	Utslag BU	Utslag BV	Utslag BW	Utslag BX	Utslag BY	Utslag BZ	Utslag CA	Utslag CB	Utslag CC	Utslag CD	Utslag CE	Utslag CF	Utslag CG	Utslag CH	Utslag CI	Utslag CJ	Utslag CK	Utslag CL	Utslag CM	Utslag CN	Utslag CO	Utslag CP	Utslag CQ	Utslag CR	Utslag CS	Utslag CT	Utslag CU	Utslag CV	Utslag CW	Utslag CX	Utslag CY	Utslag CZ	Utslag DA	Utslag DB	Utslag DC	Utslag DD	Utslag DE	Utslag DF	Utslag DG	Utslag DH	Utslag DI	Utslag DJ	Utslag DK	Utslag DL	Utslag DM	Utslag DN	Utslag DO	Utslag DP	Utslag DQ	Utslag DR	Utslag DS	Utslag DT	Utslag DU	Utslag DV	Utslag DW	Utslag DX	Utslag DY	Utslag DZ	Utslag EA	Utslag EB	Utslag EC	Utslag ED	Utslag EE	Utslag EF	Utslag EG	Utslag EH	Utslag EI	Utslag EJ	Utslag EK	Utslag EL	Utslag EM	Utslag EN	Utslag EO	Utslag EP	Utslag EQ	Utslag ER	Utslag ES	Utslag ET	Utslag EU	Utslag EV	Utslag EW	Utslag EX	Utslag EY	Utslag EZ	Utslag FA	Utslag FB	Utslag FC	Utslag FD	Utslag FE	Utslag FF	Utslag FG	Utslag FH	Utslag FI	Utslag FJ	Utslag FK	Utslag FL	Utslag FM	Utslag FN	Utslag FO	Utslag FP	Utslag FQ	Utslag FR	Utslag FS	Utslag FT	Utslag FU	Utslag FV	Utslag FW	Utslag FX	Utslag FY	Utslag FZ	Utslag GA	Utslag GB	Utslag GC	Utslag GD	Utslag GE	Utslag GF	Utslag GG	Utslag GH	Utslag GI	Utslag GJ	Utslag GK	Utslag GL	Utslag GM	Utslag GN	Utslag GO	Utslag GP	Utslag GQ	Utslag GR	Utslag GS	Utslag GT	Utslag GU	Utslag GV	Utslag GW	Utslag GX	Utslag GY	Utslag GZ	Utslag HA	Utslag HB	Utslag HC	Utslag HD	Utslag HE	Utslag HF	Utslag HG	Utslag HH	Utslag HI	Utslag HJ	Utslag HK	Utslag HL	Utslag HM	Utslag HN	Utslag HO	Utslag HP	Utslag HQ	Utslag HR	Utslag HS	Utslag HT	Utslag HU	Utslag HV	Utslag HW	Utslag HX	Utslag HY	Utslag HZ	Utslag IA	Utslag IB	Utslag IC	Utslag ID	Utslag IE	Utslag IF	Utslag IG	Utslag IH	Utslag II	Utslag IJ	Utslag IK	Utslag IL	Utslag IM	Utslag IN	Utslag IO	Utslag IP	Utslag IQ	Utslag IR	Utslag IS	Utslag IT	Utslag IU	Utslag IV	Utslag IW	Utslag IX	Utslag IY	Utslag IZ	Utslag JA	Utslag JB	Utslag JC	Utslag JD	Utslag JE	Utslag JF	Utslag JG	Utslag JH	Utslag JI	Utslag JJ	Utslag JK	Utslag JL	Utslag JM	Utslag JN	Utslag JO	Utslag JP	Utslag JQ	Utslag JR	Utslag JS	Utslag JT	Utslag JU	Utslag JV	Utslag JW	Utslag JX	Utslag JY	Utslag JZ	Utslag KA	Utslag KB	Utslag KC	Utslag KD	Utslag KE	Utslag KF	Utslag KG	Utslag KH	Utslag KI	Utslag KJ	Utslag KL	Utslag KM	Utslag KN	Utslag KO	Utslag KP	Utslag KQ	Utslag KR	Utslag KS	Utslag KT	Utslag KU	Utslag KV	Utslag KW	Utslag KX	Utslag KY	Utslag KZ	Utslag LA	Utslag LB	Utslag LC	Utslag LD	Utslag LE	Utslag LF	Utslag LG	Utslag LH	Utslag LI	Utslag LJ	Utslag LK	Utslag LM	Utslag LN	Utslag LO	Utslag LP	Utslag LQ	Utslag LR	Utslag LS	Utslag LT	Utslag LU	Utslag LV	Utslag LW	Utslag LX	Utslag LY	Utslag LZ	Utslag MA	Utslag MB	Utslag MC	Utslag MD	Utslag ME	Utslag MF	Utslag MG	Utslag MH	Utslag MI	Utslag MJ	Utslag MK	Utslag ML	Utslag MM	Utslag MN	Utslag MO	Utslag MP	Utslag MQ	Utslag MR	Utslag MS	Utslag MT	Utslag MU	Utslag MV	Utslag MW	Utslag MX	Utslag MY	Utslag MZ	Utslag NA	Utslag NB	Utslag NC	Utslag ND	Utslag NE	Utslag NF	Utslag NG	Utslag NH	Utslag NI	Utslag NJ	Utslag NK	Utslag NL	Utslag NM	Utslag NN	Utslag NO	Utslag NP	Utslag NQ	Utslag NR	Utslag NS	Utslag NT	Utslag NU	Utslag NV	Utslag NW	Utslag NX	Utslag NY	Utslag NZ	Utslag OA	Utslag OB	Utslag OC	Utslag OD	Utslag OE	Utslag OF	Utslag OG	Utslag OH	Utslag OI	Utslag OJ	Utslag OK	Utslag OL	Utslag OM	Utslag ON	Utslag OO	Utslag OP	Utslag OQ	Utslag OR	Utslag OS	Utslag OT	Utslag OU	Utslag OV	Utslag OW	Utslag OX	Utslag OY	Utslag OZ	Utslag PA	Utslag PB	Utslag PC	Utslag PD	Utslag PE	Utslag PF	Utslag PG	Utslag PH	Utslag PI	Utslag PJ	Utslag PK	Utslag PL	Utslag PM	Utslag PN	Utslag PO	Utslag PP	Utslag PQ	Utslag PR	Utslag PS	Utslag PT	Utslag PU	Utslag PV	Utslag PW	Utslag PX	Utslag PY	Utslag PZ	Utslag QA	Utslag QB	Utslag QC	Utslag QD	Utslag QE	Utslag QF	Utslag QG	Utslag QH	Utslag QI	Utslag QJ	Utslag QK	Utslag QL	Utslag QM	Utslag QN	Utslag QO	Utslag QP	Utslag QQ	Utslag QR	Utslag QS	Utslag QT	Utslag QU	Utslag QV	Utslag QW	Utslag QX	Utslag QY	Utslag QZ	Utslag RA	Utslag RB	Utslag RC	Utslag RD	Utslag RE	Utslag RF	Utslag RG	Utslag RH	Utslag RI	Utslag RJ	Utslag RK	Utslag RL	Utslag RM	Utslag RN	Utslag RO	Utslag RP	Utslag RQ	Utslag RR	Utslag RS	Utslag RT	Utslag RU	Utslag RV	Utslag RW	Utslag RX	Utslag RY	Utslag RZ	Utslag SA	Utslag SB	Utslag SC	Utslag SD	Utslag SE	Utslag SF	Utslag SG	Utslag SH	Utslag SI	Utslag SJ	Utslag SK	Utslag SL	Utslag SM	Utslag SN	Utslag SO	Utslag SP	Utslag SQ	Utslag SR	Utslag SS	Utslag ST	Utslag SU	Utslag SV	Utslag SW	Utslag SX	Utslag SY	Utslag SZ	Utslag TA	Utslag TB	Utslag TC	Utslag TD	Utslag TE	Utslag TF	Utslag TG	Utslag TH	Utslag TI	Utslag TJ	Utslag TK	Utslag TL	Utslag TM	Utslag TN	Utslag TO	Utslag TP	Utslag TQ	Utslag TR	Utslag TS	Utslag TT	Utslag TU	Utslag TV	Utslag TW	Utslag TX	Utslag TY	Utslag TZ	Utslag UA	Utslag UB	Utslag UC	Utslag UD	Utslag UE	Utslag UF	Utslag UG	Utslag UH	Utslag UI	Utslag UJ	Utslag UK	Utslag UL	Utslag UM	Utslag UN	Utslag UO	Utslag UP	Utslag UQ	Utslag UR	Utslag US	Utslag UT	Utslag UU	Utslag UV	Utslag UW	Utslag UX	Utslag UY	Utslag UZ	Utslag VA	Utslag VB	Utslag VC	Utslag VD	Utslag VE	Utslag VF	Utslag VG	Utslag VH	Utslag VI	Utslag VJ	Utslag VK	Utslag VL	Utslag VM	Utslag VN	Utslag VO	Utslag VP	Utslag VQ	Utslag VR	Utslag VS	Utslag VT	Utslag VU	Utslag VV	Utslag VW	Utslag VX	Utslag VY	Utslag VZ	Utslag WA	Utslag WB	Utslag WC	Utslag WD	Utslag WE	Utslag WF	Utslag WG	Utslag WH	Utslag WI	Utslag WJ	Utslag WK	Utslag WL	Utslag WM	Utslag WN	Utslag WO	Utslag WP	Utslag WQ	Utslag WR	Utslag WS	Utslag WT	Utslag WU	Utslag WV	Utslag WW	Utslag WX	Utslag WY	Utslag WZ	Utslag XA	Utslag XB	Utslag XC	Utslag XD	Utslag XE	Utslag XF	Utslag XG	Utslag XH	Utslag XI	Utslag XJ	Utslag XK	Utslag XL	Utslag XM	Utslag XN	Utslag XO	Utslag XP	Utslag XQ	Utslag XR	Utslag XS	Utslag XT	Utslag XU	Utslag XV	Utslag XW	Utslag XX	Utslag XY	Utslag XZ	Utslag YA	Utslag YB	Utslag YC	Utslag YD	Utslag YE	Utslag YF	Utslag YG	Utslag YH	Utslag YI	Utslag YJ	Utslag YK	Utslag YL	Utslag YM	Utslag YN	Utslag YO	Utslag YP	Utslag YQ	Utslag YR	Utslag YS	Utslag YT	Utslag YU	Utslag YV	Utslag YW	Utslag YX	Utslag YY	Utslag YZ	Utslag ZA	Utslag ZB	Utslag ZC	Utslag ZD	Utslag ZE	Utslag ZF	Utslag ZG	Utslag ZH	Utslag ZI	Utslag ZJ	Utslag ZK	Utslag ZL	Utslag ZM	Utslag ZN	Utslag ZO	Utslag ZP	Utslag ZQ	Utslag ZR	Utslag ZS	Utslag ZT	Utslag ZU	Utslag ZV	Utslag ZW	Utslag ZX	Utslag ZY	Utslag ZZ
1	Overbelastningsvern	40																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										

Kursoversikt



Sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ikke mulig å stadfeste årstall
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



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

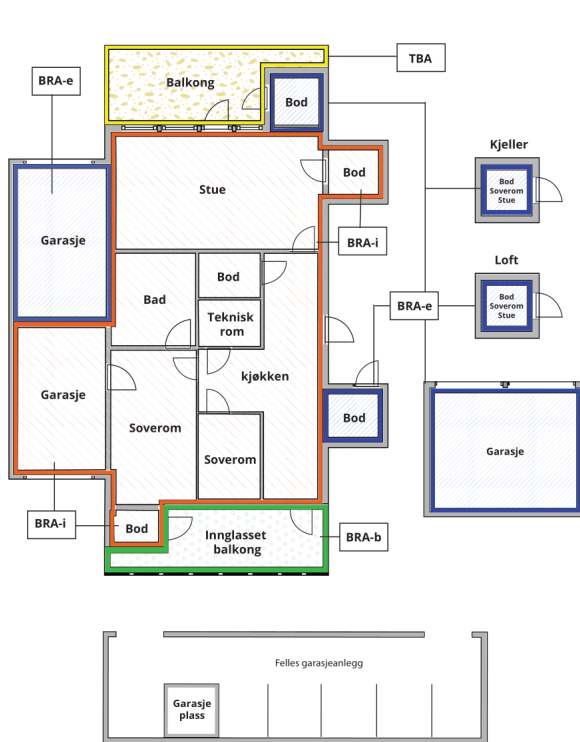
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 byggtetnisk 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)		
Underetasje	98			98	13
Kjeller 2		2		2	
SUM	98	2			13
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue, Kjøkken, Bad/ vaskerom, Entré, Soverom, Soverom 2		
Kjeller 2		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Leiligheten disponerer 1 kjellerbod. Bodene er merket med nr. 219.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig to bad. Løsning i dag er et stort bad/ vaskerom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygget metode og tekniske krav til bygg var annerledes ved oppføringen enn de er i dag. I mange tilfeller er dagens tekniske krav ikke oppfylt fullt ut.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	98	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2025	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Elna Hjellegjerde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	44		219	34400 m ²	Iht eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Vestlisvingen 15

Hjemmelshaver

Hjellegjerde Elna, Oslo Kommune

Kommentar

Info fra forretningsfører mottatt av megler pr. mail.

Boligselskap

Vestlifaret Boligsameie

Felles formue

Kr. 19 324 31.12.2024

Forretningsfører

Obos eiendomsforvaltning as

Felles gjeld:

Kr. 118 765 31.12.2024

Organisasjonsnr

971438657

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til boligselskapets tomtegrense. Internveier til oppgangene.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt med bl.a plen og prydbusker

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8764555			
Kommentar Iht. meglerbrev sendt pr. e-post av megler.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.07.2025	
2	15.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LW4562>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon