

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Telemarksvingen 21, 0655 OSLO



OSLO kommune



gnr. 231, bnr. 481



Aksjenummer 3892-3909

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 06.10.2025

Rapportdato: 16.10.2025

Oppdragsnr.: 14377-3429

Referansenummer: WJ1210

Foretak: ALEKSANDER RØV AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.



Rapportansvarlig

Aleksander Røv
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@artakst.no
913 01 101



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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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

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 (<https://iverdi.no/>).

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1934

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende veggkonstruksjoner av teglstein og betong. Ytterveggene oppført i betong- og murverk, med teglstensfasader. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker oppforet med tilfarergulv i tre. Yttertak er en valmet konstruksjon tekket med plater/stein. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn.

Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2012 med 3-lags isolerglass. Malt balkongdør og sidevindue i tre fra ca. 1998 utført med 2-lags isolerglass. Malt entrédør/leilighetsdør med ukjent brannklassifisering.

Sørvendt balkong med utgang fra kjøkkenet. Balkongen er en utkraget stålkonstruksjon fra 1999 med terrassebord av tre på gulv/dekke. Balkongen er delt opp i 3 deler hvor det tidligere har vært en port mellom disse delene ettersom balkongen er en brannbalkong også til naboileiligheten. Delen rett utenfor leiligheten er ca. 3 m², og de to andre delene på hver side er 2 og 4 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er belagt med heltre grangulv (opprinnelig undergulv). Innvendige vegger og tak er bestående av pusset/sparklet og malte flate flater.

Moderne peisovn i stuen som er tilkoblet et av byggets pipeløp som ble rehabilitert rundt 2012.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra 2006. Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen. Badet er utstyrt med en vegghengt servant, et gulvmontert toalett og et dusjhjørne med buet dusjdør. Rommet er ventilert via en ventilasjonsventil koblet på en av byggets ventilasjonssjakter med naturlig oppdrift.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og heltre furubenkeplate med underlimt komposittkum. Integrert i innredningen er platetopp og stekeovn. Nisje til oppvaskmaskin. Kjøkkenet har ingen ventilator over platetoppen, og den eneste ventilasjonen i rommet er via luftespalter over vinduer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i leiligheten er åpne/synlige kobberrør fra rundt 2006. Stoppekraner er tilgjengelig på kjøkkenet og over himling (innvendig tak) på badet. Avløpsrørene i leiligheten er stålrør fra rundt 2006. 120 liters varmtvannstank fra 2004 er montert i boden/kottet i leiligheten.

Leiligheten er naturlig ventilert med avtrekk på badet og tillegg via luftespalter over vinduer.

Varmekabler i gulv på bad.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er montert i entreen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

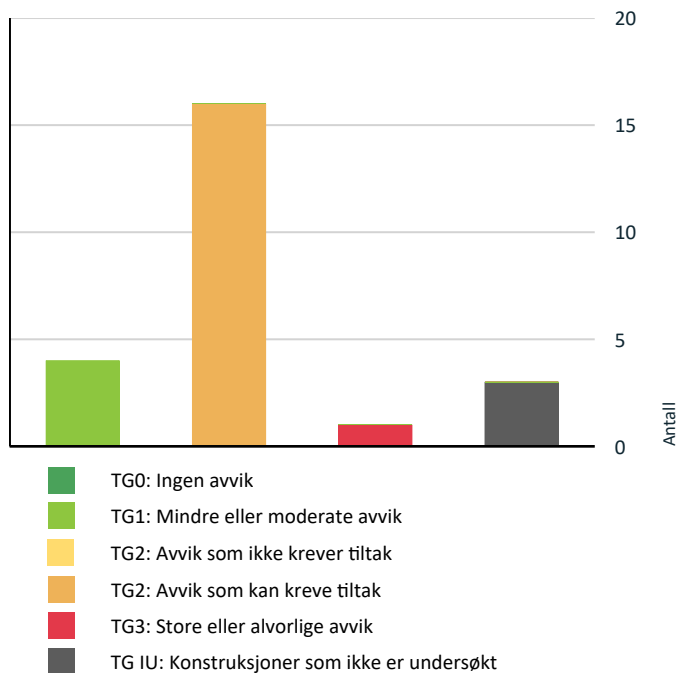
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsningen i leiligheten er endret fra det opprinnelige byggemeldte tegningene ved at en vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, men bruken stemmer med det byggemeldte.

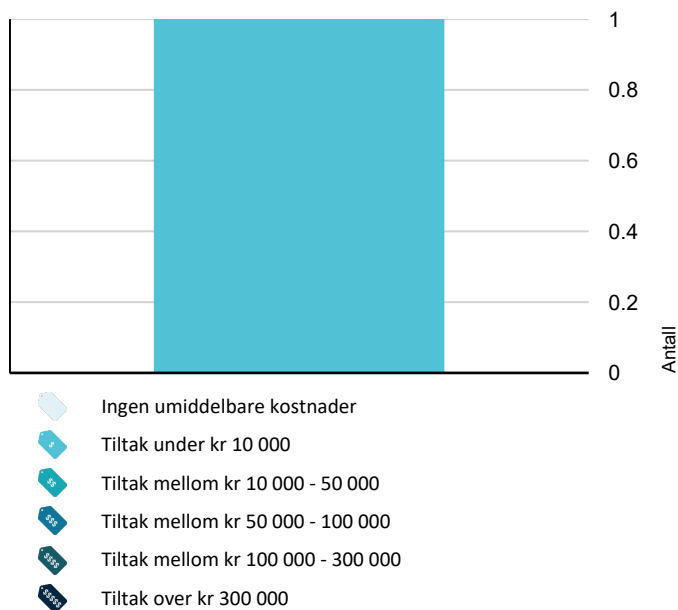
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
våtrom

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkongdør og sidevindu [Gå til side](#)

! Utvendig > Entrédør/leilighetsdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Opplegg til vaskemaskin i kott/bod [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Nedsenket himling (tak) [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1934

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2012 med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 2 Balkongdør og sidevindu

Malt balkongdør og sidevindu i tre fra ca. 1998 utført med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1998 **Kilde:** Andre opplysninger: Utbygging av balkonger datert 1998-1999 ihht. fremvist byggesaksdokumenter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør og sidevindu bærer preg av værslitasje og oppsprukket trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes vedlikeholdsarbeider av balkongdør og sidevindu for å unngå videre nedbrytninger. Oppsprukket trevirke må skiftes ut, utvendig trevirke overflatebehandles og skinner/hengsler justeres og smøres.



! TG 2 Entrédør/leilighetsdør

Malt entrédør/leilighetsdør med ukjent brannklassifisering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørbladet subber i karm og terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For at dørbladet skal gå rett i karmen må dørkarmen justeres.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt balkong med utgang fra kjøkkenet. Balkongen er en utkraget stålkonstruksjon fra 1999 med terrassebord av tre på gulv/dekke. Balkongen er delt opp i 3 deler hvor det tidligere har vært en port mellom disse delene ettersom balkongen er en brannbalkong også til naboileiligheten. Delen rett utenfor leiligheten er ca. 3 m², og de to andre delene på hver side er 2 og 4 m².

Årstall: 1999 **Kilde:** Andre opplysninger: Ferdigattest datert 1999.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rekkverket er 100 cm høyt som tilfredstiller kravene på oppføringstidspunktet, mens dagens krav er 120 cm når balkongen er så høyt over terreng som denne er.

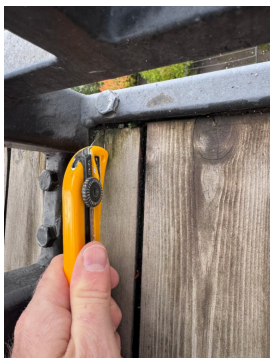
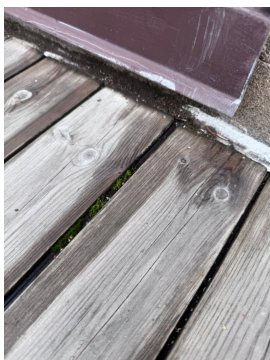
- Terrassebordene er svært oppfuktet og bærer preg av antydninger til råte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskrifts krav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare.
- Det må påberegnes vedlikeholdsarbeider av balkongen i form av blant annet utskifting av terrassebord, i nær fremtid.



INNSENDIG

! TG IU Overflater

Gulvene i leiligheten er belagt med heltre grangulv (opprinnelig undergulv). Innvendige vegger og tak er bestående av pusset/sparklet og malte flate flater.

Overflater i boligen er ikke vurdert i denne rapporten da det var pågående arbeider med sliping av gulv. Vurdering av overflater er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven, og det er derfor ikke et avvik fra forskriften.

Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker oppført med tilfarergulv i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble utført stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i stue/kjøkken og på soverommet, og følgende ble registrert: Det er målt høydeforskjeller mellom 15 og 30 mm gjennom rommene samt høydeforskjeller mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- 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.

! TG 1 Pipe og ildsted

Moderne peisovn i stuen som er tilkoblet et av byggets pipeløp som ble rehabilitert rundt 2012.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2006. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Årstall: 2006 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplysninger fra andre salg i bygget.

5. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak (gipshimling).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

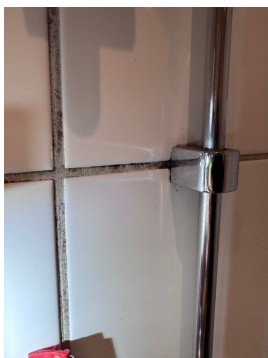
Tilstandsrapport

- I dusjsonen/våtsonen er det en inspeksjonsluke (til høyre for servanten). Luken er ikke en vanntett konstruksjon, men er dels beskyttet av en buet dusjdør i glass.
- Det er registrert soppvekst/urenheter i fugene mellom flisene i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Vær oppmerksom ved dusjing og unngå vannsprut på veggen rundt inspeksjonsluken. Dersom det oppleves at det blir vått på veggen rundt denne luken ved dusjing bør luken byttes til en vanntett løsning.
- Urenheter og soppvekst i fugene skyldes normalt manglende vedlikehold/renhold, men det kan ikke utelukkes at det kan komme fra baksiden av flisene. Følg derfor med på tilstanden, og dersom dette utvikler seg i negativ retning må det gjøres nærmere undersøkelser for å vurdere tilstand og evt. tiltak.



5. ETASJE > BAD

! TG 2 Nedsenket himling (tak)

Baderomstaket er en nedsenket himling med luftrom over.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fra en inspeksjonsluke i det innvendige taket på badet ble det registrert svertesopp/soppvekst i overflaten opp mot etasjeskillet/taket over himlingen (se bilder).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ettersom svertesoppen er opp i hjørnet mot loft og yttervegg, kan dette tyde på at dette er et kondensområde som følge av manglende eller begrenset isolasjon mot ytre kalde flater i dette området. Det må utføres nærmere undersøkelser for å kunne konstatere dette. Ved å overvåke temperatur og luftfuktighet over en periode om vinteren i dette området kan dette konstateres eller avkreftes. Tiltak må vurderes etter avviket er konstatert.



Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flisleggingen fremstår ufagmessig. Flisinndelingen ikke utført korrekt som gjør at fugebredden varierer i stor grad. Det er påvist bom (manglende heft til underlaget) i ca. halvparten av flisene som tyder på at disse ikke er limt korrekt. Ellers er det også påvist svakt fall i området rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ettersom det er påvist bom i halvparten av gulvflisene tyder dette på at limingen av flisene ikke er utført korrekt, og dette kan føre til at flisene løsner og/eller at fugemassen mellom flisene sprekker opp. Dersom dette oppstår må gulvflisene legges om på nytt for å lukke avviket.



5. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover at over halvparten av forventet brukstid på membranen er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.



5. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med en vegghengt servant, et gulvmontert toalett og et dusjhjørne med buet dusjdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avskallinger (skader) i glasuren (overflaten) på servanten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Servanten fungerer med avviket.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert via en ventilasjonsventil koblet på en av byggets ventilasjonssjakter med naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom dette er godkjent i bygget. Det kan være det er egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på baksiden av dusjsonen da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger), men det er utført en fuktmåling fra inspeksjonsluken til høyre for servanten uten å påvise unormale forhold. Dette er allikevel ingen garanti for konstruksjonene ellers i badet - spesielt ved dusjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og heltre furubenkeplate med underlimt komposittkum. Integrert i innredningen er platetopp og stekeovn. Nisje til oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Sokkelskuffen subber i innredningen og sokkelen.
 - Sokkellisten er ikke festet annet enn med maskeringstape - se bilde.
 - Det er en stor glippe mellom benkeplate og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Sokkelskuffen må justeres og/eller tilpasses for å gå rett uten å subbe.
 - Sokkelen bør festes bedre med f.eks. sokkelklips slik at den enkelt kan tas av ved behov.
 - For å unngå fuktskader som følge av vann som renner ned mellom benkeplaten og veggen må det etableres en egnet fuge mellom benkeplate og bakvegg.



Tilstandsrapport

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har ingen ventilator over platetoppen, og den eneste ventilasjonen i rommet er via luftespalter over vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har ingen ventilator over platetoppen, og den eneste ventilasjonen i rommet er via luftespalter over vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ettersom kjøkkenet ikke har noen form for ventilator vil matlaging føre til forurensning og oppfukning av inneluften. For å lukke dette avviket må det etableres en ventilator over platetoppen som bør føre luften ut av leiligheten. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Dersom det ikke er tillatt med ventilator som fører avtrekksluften ut av leiligheten må et kullfilter eller plasmafilter monteres i ventilatoren som vil rense luften før den føres ut i rommet igjen. Dette vil ikke føre den fuktige luften (ved matlaging) ut av rommet, og lufting med åpne vinduer må forventes som et supplement dersom det etableres en filterløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrørene i leiligheten er åpne/synlige kobberrør fra rundt 2006. Stoppekraner er tilgjengelig på kjøkkenet og over himling (innvendig tak) på badet.

TG 2 Opplegg til vaskemaskin i kott/bod

I boden/kottet ved kjøkkenet er det etablert opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I boden/kottet ved kjøkkenet er det etablert opplegg for vaskemaskin, men det er ikke sluk eller annen fuktsikring i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å sikre mot skader ved en lekkasje må det monteres en automatisk stoppekran på vanntilførselen til vaskemaskinen.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene i leiligheten er stålrør fra rundt 2006.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er naturlig ventilert med avtrekk på badet og tilluft via luftespalter over vinduer.

Vurdering av avvik:

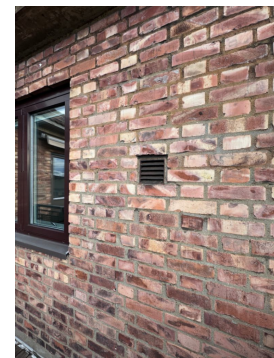
- Det er avvik:

- Fra balkongen er det en lufteventil synlig fra utsiden, men som er tettet fra innsiden.

- Nåværende eier har fjernet ventilasjonsavtrekket i sjakten på kjøkkenet. Se også punkt "Lovlighet - Brannceller"

- Lufteventilen som går gjennom ytterveggen ved kjøkkenet bør settes tilbake i original stand for å sørge for bedre ventilering av leiligheten. Dersom dette ikke gjøres må det innhentes dokumentasjon på arbeidet med tettingen av denne luken, eller gjøres nærmere undersøkelser for å påse at arbeidet er utført korrekt da det ser ut til at tetting av denne luken kun er utført fra innsiden. Dersom dette ikke er utført riktig kan det føre til kondensutvikling og fuktproblematikk i veggen.

- Opprinnelig ventilasjonsløsning med avtrekk på kjøkkenet bør tilbakestilles for å bedre ventilasjonen og klimaet i leiligheten.



Synlig ventil på ytterveggen.

Tilstandsrapport



Ventilen er stengt igjen på innsiden

! TG 2 Varmtvannstank

120 liters varmtvannstank fra 2004 er montert i boden/kottet i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring av varmtvannstanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank etter gjeldende forskrift som krever fast strømtilkobling, og ikke stikkontakt, slik denne berederen er tilkoblet strømnettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- For å sikre mot lekkasjer må det monteres en automatisk stoppekran på vanntilførselen til varmtvannstanken. Se også punkt/avvik under "Opplegg til vaskemaskin i kott/bod" da tiltakene under disse avvikene kan samkjøres.
- Det er ikke et tilbakevirkende krav å tilkoble varmtvannsberederen med fast strømtilkobling så lenge strømnettet ikke er vesentlig oppgradert etter nye forskrifter. Det anbefales allikevel at dette utbedres med tanke på brannsikring.



! TG IU Elektrisk oppvarming

Varmekabler i gulv på bad.
Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

! TG 2 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 til det elektriske anlegget i leiligheten er montert i entreen.

Av kjente arbeider i leiligheten er følgende utført i 2025:

- Installert 14 stikk på eksisterende kurs. Samsvarserklæring er fremvist.
 - Montert ny varmekabel på badet. Samsvarserklæring er ikke fremvist.
- Ellers foreligger det ingen dokumentasjon på arbeider utført i leiligheten fra tidligere eiere. Det anbefales derfor at det utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. En slik kontroll utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

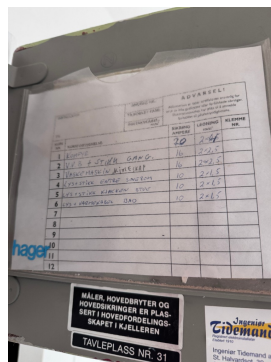
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
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



Lokk til takboks i stuen mangler. Dette må monteres.



Tekniske stikkontakter er ikke festet under kjøkkeninnredningen. Disse må festes fagmessig av en elektriker.

! TG 3

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

Det var ingen fastmonterte røykvarslere på befaringsdagen. Ved å montere røykvarsler(e) iht. krav (se tekst under) vil avviket lukkes.

Forskrift om brannforebygging § 7 - Brannvarsling og manuelt sløkkeutstyr i bolig og fritidsbolig:

«Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.»

Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) har definert "dekke" i denne sammenheng til:

- Røykvarsler må plasseres på et sted som kan oppdage røyk og flammer innen rimelig tid.

- Dette innebærer at er det åpen løsning mellom to rom vil en røykvarsler kunne plasseres kun i det ene rommet. Dersom det er adskilte rom vil ikke én røykvarsler kunne dekke begge rom. Åpen løsning er en sammenhengende himling (innvendig tak) uten avstenginger.

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?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

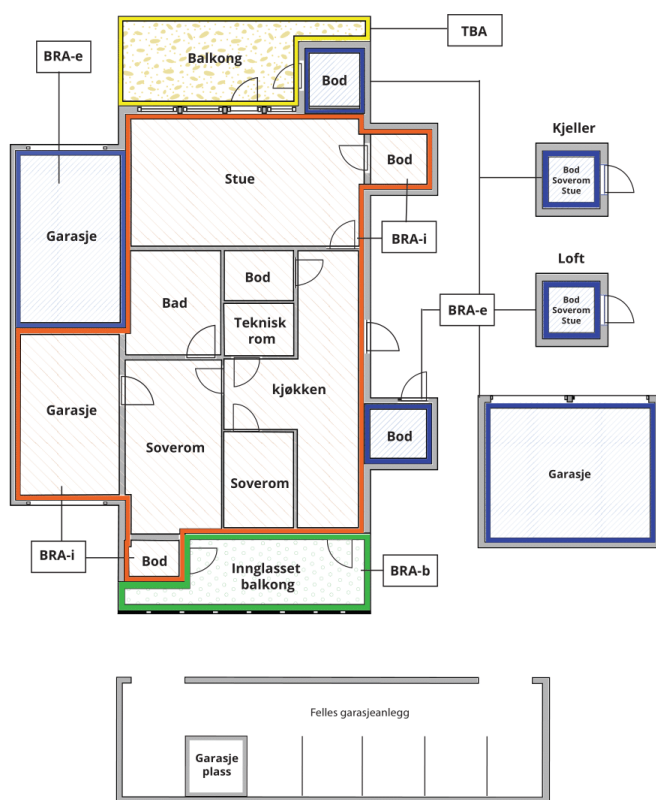
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						5	5
5. Etasje	51			51	3		51
Underetasje		5		5			5
SUM	51	5			3	5	61
SUM BRA	56						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
5. Etasje	Bad, stue/kjøkken, entré, soverom		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Romhøyden i stuen er 2,65 meter.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Planløsningen i leiligheten er endret fra det opprinnelige byggemeldte tegningene ved at en vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, men bruken stemmer med det byggemeldte.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Entrédøren har ukjent brannklassifisering.

- Nåværende eier har fjernet mursteinsveggen ved ventilasjonssjakten ved kjøkkenet, og erstattet ventilasjonssjaktene med tynne, fleksible ventilasjonsrør. Ettersom sjakten ansees som en egen branncelle har arbeidet ført til brudd på en branncelle som er søknadspiktig og skal ansvarsbelegge et firma med riktige kvalifikasjoner. Løsningen slik den står nå kan utgjøre fare for brannspredning da disse rørene i seg selv ikke er brannsikre. Spredning av lyd er også en annen faktor som er vesentlig dårligere med denne løsningen enn den opprinnelige løsningen fra byggeår 1934.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2025: Revet vegg mellom stue og kjøkken. Eier informerer om at han har undersøkt at veggen ikke er en bærende konstruksjon. - Aleksander Røv AS har ikke vurdert dette videre.

2024: Nye varmekabler på bad. Samsvarserklæring fra elektriker er fremvist.

2024: Nye gulvfliser på bad. Det foreligger ingen dokumentasjon/faktura på arbeidet.

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	50	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2025	Aleksander Røv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	481		0	560.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Telemarksvingen 21							
Hjemmelshaver Kampens Byggeselskap AS							

Aksjeobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/			Elias Inderhaug

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
3892-3909

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 05.10.2025	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- 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 slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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