

Tilstandsrapport

📍 Langviksveien 10, 0286 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 2, bnr. 1050, snr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 04.10.2025

Rapportdato: 06.10.2025

Oppdragsnr.: 18400-1034

Referansenummer: KD1394

Autorisert foretak: JKE Byggsconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Kvalstad Eckhoff

Vår ref: Gro Weum



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.

JKE Byggconsult AS

Rapportansvarlig

Jo Kvalstad Eckhoff

Uavhengig Takstingeniør

jo@jke-as.no

951 68 456



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 • tilleggbygg 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.



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

BELIGGENHET

Langviksveien 10 er en frittliggende boligård med en rolig beliggenhet på Bygdøy vendt mot Langvikbukta. Et ettertraktet boligområde hovedsakelig bestående av villabebyggelse og leiligheter. Området er tilbaketrukket fra trafikk, men samtidig kort vei til et bredt spekter av servicetilbud. Fra eiendommen er det gangavstand til dagligvare, bussforbindelse, barnehager, Bygdøy skole og flere idrettsanlegg med kunstgressbane, tennisbaner og flerbrukshall. Bygdøy har en rekke rekreasjonsmuligheter med kort vei til både sjøen og skogen. Bygdøy sjøbad og Huk har tilgang til både strand og bryggeanlegg, samt en båtmarina og kajakk-klubb i Langviksbukta. Kongeskogen har lagt til rette med tur- og sykkelstier. Kort vei til Skøyen og Karenslyst med et bredt utvalg av servicefunksjoner, butikker, dagligvare og spesialforretninger.

TOMTEN

- Festet brutto tomt på 5032 m² i flg. matrikkelen.
- Tomten er svakt skrånende mot sydøst. Opparbeidet med gjennomarbeidete fellesarealer med asfaltert gårds plass, gressplener, trær og prydbepantning.
- Felles parkering, samt gjesteparkering på gårds plass.

SAMMENFATTENDE VURDERING AV LEILIGHETEN

- Leiligheten er en toppleilighet beliggende i 3. etg. med direkte adkomst via fellesareal på bakkeplan. Velfungerende romslig planløsning. Boligen har sydøstvendt beliggenhet med balkong og vinduer vendt mot Langvikbukta.
- Leiligheten er velholdt og ble vesentlig oppusset i 2023 med nytt kjøkken, og hovedsakelig nye gulvbelegg og nymalte overflater. Badet ble pusset opp i 2018. Det er foretatt el. oppgraderinger underveis.
- Forøvrig normal bruksslitasje.

ROMFORDELING:

- Entré/ hall, bod, Stue/ spisestue, Kjøkken, Soverom med utgang balkong, Bad.

I tillegg kommer:

- Porttelefon.
- Balkong, ca. 5 m².
- Markise foran stuevinduer og på balkong.
- Bod på loft.
- Felles vaskerom.
- Felles sykkelbod.
- Heis i felles trapperom.
- Det er to felles gjesterom som kan leies.

Takhøyder målt med laser er tilfeldig utvalgt.

- Stue 238 cm.
- Bad 229 cm.
- Det kan være en rekke naturlige årsaker som gjør at gulvplan og takhøyder kan variere i rommet og imellom rommene.

OPPVARMING:

- Elektrisk oppvarming via panelovner og varmekabler på bad.

BYGNING/ HOVEDKONSTRUKSJONER

- 3 etasjer med fellesarealer og loft med boder
- Ukjent byggegrunn.
- Bygningen har støpt gulv mot grunn av betongkonstruksjoner.
- Etasjeskillere i betong med isolasjonsprinsipp fra byggetiden.
- Hovedbæring i betong og Leca med utvendig forblending av teglstein. Noen innskutte veggpartier med bindingsverk med malt fasadekledning i trepanel.
- Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.
- Bygningen fremstår som normalt godt vedlikeholdt hensyntatt alder.
- Det er en noe eldre bygningsmasse hvor det må forventes jevnlig vedlikehold av fellesarealer og oppgradering/ utskifting av felles tekniske løsninger og utstyr. Styret i Sameiet kan kontaktes for nærmere informasjon om evt. vedlikeholdsbehov som er å forvente fremover.

Sameiet

- Fredriksborg Boligsameie, Orgnr: 988 358 002
- Sameiet består av 41 boligseksjoner med tilhørende andel av fellesarealer.
- Takstingeniør har ikke gjennomgått Sameiets historikk, Styreprotokoller, årsregnskap og vedtekter mv. Det anbefales at Sameiets dokumenter gjennomgås ved evt. eierskifte.

PARKERING

- Sameiet har en utvendig parkering med 20 plasser, disse benyttes etter førstemann til mølla prinsippet.
- Sameiet har 8 ladepunkter for elbil og har avtale om drift og kundestøtte med Elaway AS.

REGULERINGSFORHOLD

- Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.
- Regulering S- 4726 er regulert til bebyggelse og anlegg med boligbebyggelse mm.
- For nærmere informasjon om reguleringsforhold og byggesaker berørende eiendommen, søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#598757,6643771,7>

UTVIDET MATRIKKELINFORMASJON

- Bydel Frogner.
- Delbydel Bygdøy.
- Grunnkrets Fredriksborg.
- Kirkesogn Bygdøy.
- Valgkrets Bygdøy skole.

FORØVRIG HENVISES DET TIL RAPPORTENS ENKELTE POSTER OG VURDERINGER AV TILSTANDSGRADER.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

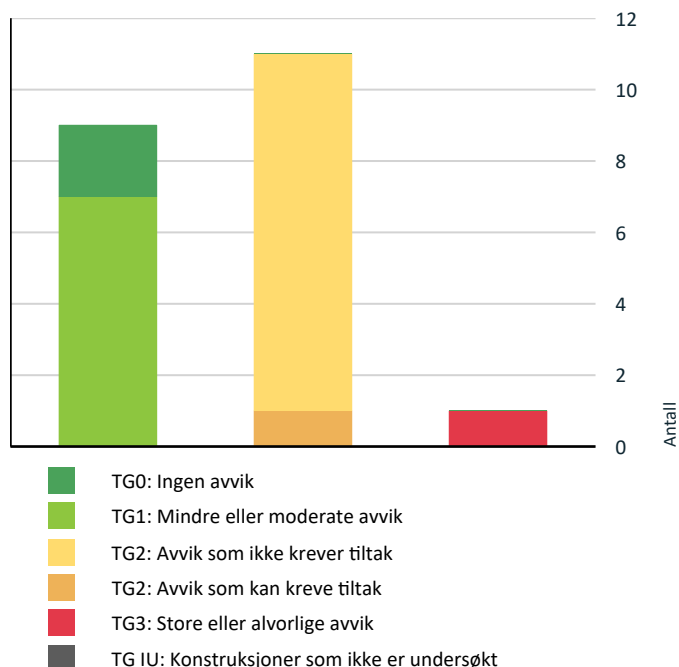
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger Ferdigattest for bygningen datert 12.08.1983.

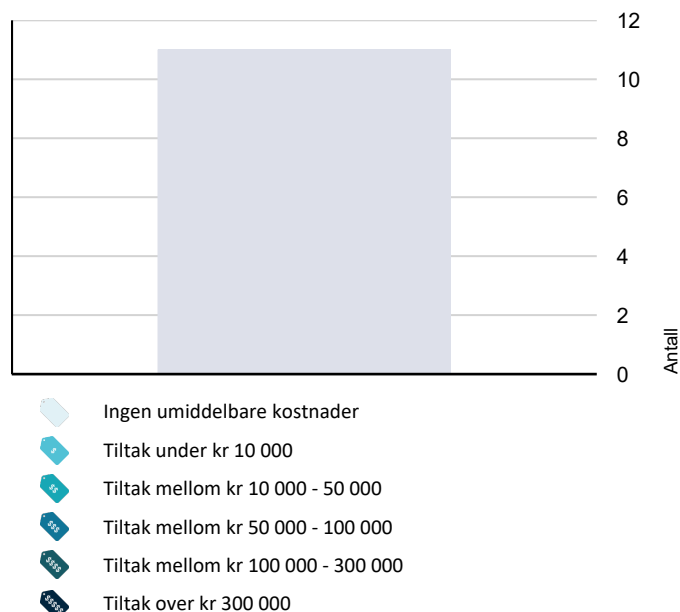
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forbehold og forutsetninger:

- Tinglyste forhold er ikke kontrollert.
- Sameiets vedtekter, årsregnskap, felleskostnader, vedlikeholdshistorikk, pågående saker mm. er ikke kontrollert eller vurdert.
- Det anbefales å sette seg godt inn i tilstandsrapporten. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
- Denne rapporten er basert på gitte opplysninger av eier pr. mail, og vurdert ut fra forelagte opplysninger, samt egne observasjoner på befaringstidspunktet etter å ha undersøkt takstobjektet iht. NS 3600.
- En bolig som har blitt brukt over lengre tid, har blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje og skader som kan være skjult må kjøper regne med. Det kan mao. avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedring, og er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje 3 > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 3 > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1983

Kommentar

Byggeår iht. Eiendomsverdi.

Standard

Det henvises til rapportens enkelt poster og vurderinger av tilstandsgrader av boligen.

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Vinduer fra 1987 er nå 43 år gamle (per 2025).

Levetid for malte trevinduer isolerglass:

- Teknisk levetid: ca. 30–40 år

- Forventet levetid for isolerglass (forsegling): ca. 20–30 år

- Vedlikeholdsintervall (maling): hvert 6.–12. år, avhengig av eksponering og kvalitet på overflatebehandling.

- Vinduene er dermed i eller over forventet levetid, spesielt for isolerglassene, som ofte begynner å lekke/ punktere (dugg mellom rutene) etter 25–30 år.

- Alder, isolerglass som har passert forventet levetid, og generell bruksslitasje med noe nedsatt energi- og funksjonsevne sammenlignet med nye vinduer utløser TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbar konsekvens. Vinduene fungerer i dag, men skader kan plutselig oppstå og restlevetid er usikker.

- Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.

- Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

For å lukke avviket og oppnå TG0:

- Vinduene må skiftes ut.

- Det er ikke opplyst om utskifting av vinduer utføres i regi av Sameiet, eller om det påhviler den enkelte seksjonseier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu på soverom.



3- lags isolerglass.



Stuevinduer sett utenifra.

! TG 1 Dører

- Massiv entrédør fra 1983 med glatte fronter.

- Døren er finert utvendig og malt innvendig.

- Brann- og lydklassifisert b30/dB 35.

- Sikkerhetslås og kikkehull.

- Balkongdør fra 2015 i malt treverk og med 2- lags isolerglass

- Entrédøren er ikke utsatt for værslitasje, er godt vedlikeholdt og normalt godt fungerende og gis TG1.

- Balkongdøren er nyere og velfungerende og gis TG1.

Tilstandsrapport



Entré dør sett fra innsiden.



Balkongdør fra 201.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra soverom, ca. 5 m².

Konstruksjon:

- Flislagt betongdekke med overliggende tretremmer. Betongdekke utkraget fra etasjeskiller. Rekkverk i malt panel.
- Betongdekke er støpt med fall ut mot front for avrenning av vann.
- Kvaliteten på flislagt betongdekke lot seg ikke vurdere da den var dekket av et slikt med tremmegulv.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Avvik:

- Rekkverkshøyde målt til ca. 89 cm.
- Rekkverket er lavere enn hva som er påkrevet iht. gjeldende forskrifter.
- Tremmegulv er noe skadet og værslitt. Rekkverk er noe værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Generelt krav:

- Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Tg 2 utløses iht. NS3600 grunnet avvik fra dagens forskriftskrav, samt en del værslitasje.

Konsekvens:

Ingen umiddelbar konsekvens.

- Det er ikke krav om å tilfredsstille dagens forskriftskrav og ingen tiltak er påkrevet da rekkverket ble godkjent på byggetidspunktet. Men, risikoen for personskader må forventes å være noe høyere med dagens løsning, enn ved å følge dagens forskriftskrav til rekkverk.

For å lukke avviket:

- Det må etableres rekkverkshøyde iht. dagens forskriftskrav.



Balkong.



Synlige fliser på betongdekke, samt overliggende tremmegulv i tre.



Det er etablert manuell markise på balkong

Andre utvendige forhold

- Bygningens konstruksjoner, fellesareal, installasjoner og utstyr, har ikke vært gjenstand for tilstandsanalyse. Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget i regi av boligselskapet. Dette er iht. forskriften et avvik som skal gis TG2.
- For å lukke avviket må det utarbeides en Tilstandsanalyse/rapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Tilstandsanalyse av bygningen kan utføres på forespørsel. Bør rekvireres av styrets formann.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Ingen umiddelbar konsekvens.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av bred en- stavs Oppdal eike laminat fra 2023.

Eldre parkett i bod. Fliser på bad fra 2018.

Veggene har malte flater.

Himling har malte flater.

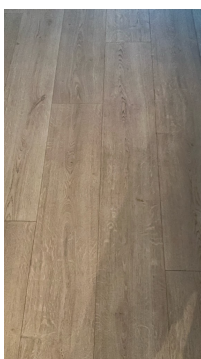
Eier har opplyst at alle veggflater og himlinger ble malt i 2023, samt utskiftet gulvflater i stue, kjøkken, soverom og entré samme året.

Mindre avvik:

- Det er sårskader på vegg i soverom grunnet utskifting av garderobeløsning. Noe riss i veggflater, kun av kosmetisk karakter.



Sårskader på vegg og himling ved garderobeskap på soverom.



Eikelaminat på gulv.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell:

- Stue/ kjøkken rommets lengde = 15 mm.

- Stue/ kjøkken lengde på 2 m. = 10 mm.

- Gang rommets lengde = 28 mm.

- Gang lengde på 2 m. = 22 mm.

- Andre rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.

TG3 iht. NS3600.

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.

- Ingen umiddelbar konsekvens.

- Noe skjevheter i gulv fra denne byggeperioden er ikke uvanlig da toleransekravene til planhet på gulvene var mindre spesifisert i datidens forskrifter.

For å lukke avviket må gulvene avrettes. Dette er sjablongmessig vurdert til en kostnad mellom 100- og 300 000 kr. avhengig av valg av løsninger, kvaliteter og indirekte konsekvenser som flytting av innredninger, heving av dører mv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på radonreduserende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ingen umiddelbar konsekvens.

- Ved utleie er det krav til radonmåling.

- Det bør utføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

- Formpressete malte slagdører med fyllinger.

- Slagdør med malt karm og vindusparti mellom hall og stue.

- Original profilert og malt skyvedør mellom stue og soverom.

Mindre avvik:

- Baderomsdør tar litt i karm og gulv.

- Stedvis noe bruksslitasje.

Tilstandsrapport



Dør mellom hall og stue.



Skyvedør mellom stue og soverom



Dør til bad

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD

Generell

- Badet ble oppusset i 2018.
- Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
- Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Bad.



Bad.

ETASJE 3 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

- Veggene har fliser.
- Nedsenket malt himling med downlights.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 3 > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

- Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Fallforhold er vanskelig å måle i dusjgrube da det er ettermontert badekar.
- Det er målt 8 mm. fall fra terskel mot hall til dusjgrube. Dette er mindre fall enn 1:100.
- Dusjgrube er målt til å være nedsenket ca. 10 mm.
- Fall fra dørterskel til hall og frem til sluk er målt til 20 mm.
- Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskel skal være 25 mm.
- Sammenlagt tilfredsstillende ikke fallet fra terskel mot hall til sluk mht. lekkasjesikkerhet iht. NS 3600.
- Fall fra terskel til soverom og frem til sluk er målt til ca. 34 mm og er vurdert som tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

- Ingen umiddelbar konsekvens, men det er noe økt risiko for vannlekkasje ut av badet enn ved gulv som tilfredsstiller dagens forskrift mht. fall på gulv.
- Dusjgruben er ikke kontrollmålt mht. fall grunnet etablering av badekar, og det gis ingen garanti for dusjgrubens funksjonalitet mht. å dusje direkte på gulv

For å lukke avviket:

- Det må etableres fall iht. forskrift, men dette er ikke et akutt behov og er ikke regningssvarende før ved neste rehabilitering av badet.
- Det anbefales midlertidig å etablere lekkasjestopper på gulv som vil begrense evt. skader ved en lekkasje og som sjablongmessig er kostnadsvurdert til kr. 10 000,- For nøyaktig kostnad må det innhentes pristilbud og takstingeniør er ikke ansvarlig for faktisk kostnad da dette kun er en anbefaling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 3 > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

- Det er etablert plastsluk i dusjgrube under badekar.
- Evt. klemring for membran og membran lot seg ikke påvise grunnet utførelse.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt-løsninger i våtrommet.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Sluker er etablert i dusjgrube hvor det i etterkant er montert overliggende badekar.

Manglende dokumentasjon på våtrommets tettesjikt utløser TG2.

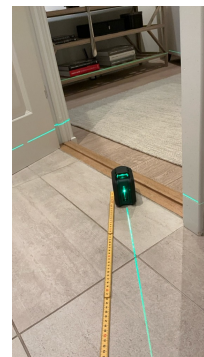
Ingen umiddelbar konsekvens.

- Tilgang til sluk bør bedres for inspeksjon og rutinemessig rengjøring.
- Eier har i ettertid etter befaringen opplyst at badekaret er lett å flytte på for rutinemessig vedlikehold av sluk. Dette er ikke kontrollert av takstingeniør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilgang til sluk via luke i badekar.



Terskel til hall uten membranoppbrett.



Terskel til soverom.



Sluk under badekar.

ETASJE 3 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Vegghengt servantinnredning med glatte skuffefronter og benkeplate med toppmontert servant og ett- greps blandebatteri. Speil på vegg. Badekar med veggmontert badekarsarmatur og dusjløsning. Vegghengt toalett. Downlights i himling.
- Det er etablert opplegg vaskemaskin på vegg, men den vurderes til ikke å være fungerende så lenge det er etablert badekar i stedet for dusjhjørne.

- Ingen andre avvik registrert enn begrenset mulighet for etablering av vaskemaskin grunnet valg av badekar-løsning fremfor dusjløsning.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Servantinnredning med veggmontert speil.



Dusjløsning i badekar.



Opplegg for vaskemaskin på vegg over badekar.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Ventilasjon

- Det er mekanisk avtrekk via ventil i vegg.
- Antatt felles mekanisk avtrekk på loft/ tak.
- Det er ikke etablert tilluftsløsning til badet.

Vurdering av avvik:

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

Manglende tilluftsløsning utløser TG2 iht. NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Ingen umiddelbar konsekvens.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 3 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er foretatt i bod mot dusjvegg, uten å påvise unormale forhold.
- Det ble heller ikke registrert unaturlige fuktverdier ved overflatesøk med fuktindikator.
- Det var ingen visuelle symptomer på fuktskader.

- TG0, grunnet ikke registrert fuktskader iht. NS 3600.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

ETASJE 3 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

- Tidsmessig nytt Kvik kjøkken fra 2023 med hvite glatte fronter. Dels åpne hyller på vegg over benk i lakkert stål. Benkeplater med planlimt rustfri kum og ett-greps blandearmatur med fleksibel vannslange og toppmontert induksjon koketopp med integrert avtrekksvifte. Det er integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og stekeovn, samt vannstoppsystem under kum og komfyrvakt over platetopp iht. forskrift.

- Ingen avvik registrert.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

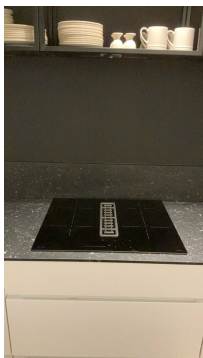


Kjøkkeninnredning.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.



Avtrekksvifte med kullfilterløsning integrert i koketopp.



Utluft fra avtrekk i koketopp etablert i sokkel.

ETASJE 3 > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

- Kokeplatetopp med integrert avtrekksvifte og kullfilter. Utluft via ventil i sokkel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

- Iht. NS3600 så utløser kullfilterløsning TG2.

- Ingen umiddelbar konsekvens.

- Forholdet med valg av kullfilterløsning er ikke unormalt i eldre boliger av denne typen.

- Dagens valgte moderniserte avtrekksvifte med kullfilterløsning integrert i koketopp vurderes å være en forbedret versjon sammenlignet med tilsvarende løsninger i overskap.

- Det er de senere år utviklet avtrekksvifter integrert i koketopp som er relativt velfungerende.

For å lukke avviket:

- Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken med utluft til det fri (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan endres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

- Det er originale vannrør i kobber til kjøkken og hovedinntak inn til boligen.

- I forbindelse med renovering av bad i 2018 ble det etablert rør i rør vannledninger av plast med rørskap i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke påvist hovedstoppekran internt i boligen.

- Det er påvist stoppekraner i rør i rørskap til bad fra 2018.

Før TEK10 (før 2010):

- Det var ikke et eksplisitt nasjonalt krav om at hver boenhet skulle ha egen stoppekran. I mange eldre bygg er det derfor vanlig at én felles hovedstoppekran dekker flere leiligheter, ofte plassert i kjeller eller fellesareal.

- Vær klar over at vann stoppes for flere boenheter ved bruk av stoppekran i kjeller. Dersom boligen en gang skal renoveres kan tiltak for intern hovedstoppekran vurderes. Det er ikke behov for utbedring av kobberrør da anlegget fungerer i dag, men vær klar over alder.

TG 2 utløses grunnet manglende hovedstoppekran internt i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Hovedstoppekran inne i boligen bør etableres for å kunne stoppe vannet ved evt. lekkasjer.
- Det er ikke nødvendigvis krav om ettermontering, men det anbefales for sikkerhet og vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Samlestokkskap til vannledninger til bad



Vann- og avløp på vegg i servantinnredning på bad.

! TG 1 Avløpsrør

- Det er nyere avløpsrør av plast internt i boligen.
- Felles avløpsrør/soil er ikke del av vurderingen.



Felles soillrør i plast observert bak utforet vegg i bod.

! TG 2 Ventilasjon

- Ventilasjonsprinsipp er naturlig ventilasjon/ tilluft via ventiler i yttervegg og luftespalter i vinduskarmer, samt avtrekksvifte på bad. Dette antas å ha tilfredsstilt kravene for ventilasjon på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er i all hovedsak lagt opp til naturlig ventilasjon med unntak av bad som har mekanisk avtrekk, men mangler tilluftsløsning.
- Det er etablert luftespalter i et par vinduer, samt ventiler via yttervegg.

Naturlig ventilasjonsprinsipp med manglende tilluftsløsning til avtrekk på bad vurderes til TG2.

- lht. NS3600 er det kun balansert ventilasjon som kan gis TG0/TG1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Begrenset innluftskapasitet og avtrekksvifte på kjøkken med omluftsfunksjon kan generelt føre til begrenset utskifting av luft internt i boligen.
- Begrenset naturlig lufting utover å åpne vinduer er normalt i eldre bygninger som dette.
- For å oppnå god tilgang på tilluft må det påregnes å lufte via åpne vinduer.

For å lukke avviket:

- Det må etableres bedret ventilasjonsløsning som ikke er avhengig av åpning av vinduer for tilstrekkelig frisk luft.

For å oppnå TG0 må det etableres balansert ventilasjon, noe som kan være teknisk utfordrende og kostbart i en eldre bolig hvor det var andre krav til ventilasjonsløsninger enn i dag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Luftventil i yttervegg.



Luftespalte i vindusramme.

Varmtvannstank

- Det er opplyst at det er felles varmtvann.
- Fellesanlegg er ikke vurdert av takstingeniør.

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.

- Vurdering av elektrisk anlegg krever elektrofaglig kompetanse som ikke bygningskyndig takstingeniør besitter.
- Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstingeniør utover det som evt. nevnes i rapporten.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1983 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent - Alt av el. arbeider i selgers eietid er utført av elektriker, og det foreligger Samsvarserklæring for arbeidene.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Alt av el. arbeider i selgers eietid er utført av elektriker, og det foreligger Samsvarserklæring for arbeidene.
- Tidligere arbeider etter byggeåret er ikke dokumentert.
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?
Nei
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? Sjekker 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 Det ble ikke registrert synlige avvik under befaringen, men det anbefales på generelt grunnlag å foreta en el. kontroll ved overtagelse av bрутtobolig.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

- Levetid på et elektrisk anlegg er, i henhold til el.-bransjen selv, satt til å være mellom 30 år og 40 år. Anlegg som har utspilt mer enn 50% av sin forventede levetid, vurderes til tilstandsgrad 2, uavhengig av tilstanden på anlegget. Deler av anlegget er vurdert å være originalt.

Alder på deler av anlegget, samt manglende Samsvarserklæringer på arbeider utført av tidligere eiere utløser TG2 iht. NS3600.

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtagelse av buektbolig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



El. skap med automatsikringer etablert i bod.



Original ryter og stikkontakt i bod.



Hovedsikringer og aut. el. måler etablert i felles gang.

 **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 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.

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 Eier av boligen skal sørge for at det finnes minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:
Pulverapparat:
- Minst 6 kg med ABC-pulver.
Skum- eller vannapparat:
- Minst 9 liter, eller minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A.
Alternativt:
- Formfast brannslange: Innvendig diameter på minst 10 mm, fast tilkoblet vannforsyningsnett.
Annet manuelt slukkeutstyr:
- Med tilsvarende slukkekapasitet.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det ble ikke påvist røykvarsler iht. forskrift.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei - Det oppfordres på generelt grunnlag å gå igjennom branntekniske forhold i boligen i forbindelse med overtagelse av buekt bolig.

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)		
Etasje 3	61			61	5
Loft		5		5	
SUM	61	5			5
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3	Entré/ hall, bod, soverom, bad, kjøkken, stue/ spisestue		
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Det foreligger Ferdigattest for bygningen datert 12.08.1983.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Eier pusset opp leiligheten i 2023 med bla. nytt kjøkken med hvitevarer, nytt gulvbelegg i stue, kjøkken, soverom og entré, samt nymalte overflater. Comfort Elektro oppgraderte el-anlegg. Montert inn badekar på bad.

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	58	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Alle rom i boligen er vurdert til P- rom med unntak av bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.10.2025	Jo Kvalstad Eckhoff	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	2	1050		35	5032 m ²	Eiendomsverdi.	Festet

Adresse

Langviksveien 10

Hjemmelshaver

Weum Gro

Kommentar

- Eiendommen er festet og hvor eier av tomten er Ullern Menighet.
- For nærmere opplysninger rundt festeforhold anbefales det å kontakte megler, samt nøye gjennomgå opplysninger vedlagt salgsprospektet vedr. festeforholdet.
- Festeforholdet er ikke vurdert av takstingeniør.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 000 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring.		Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av betydning.	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema fra forrige selger g fra tidligere eier Helene Jimenez Mora.	08.04.2021	Det er beskrevet at badet ble oppusset i 2018.	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2025	
2	06.10.2025	

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 dampsperran 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 slitasjegrad:** 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/KD1394>

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