

# Tilstandsrapport

📍 Ole Brumms vei 36, 0979

📖 OSLO kommune

# gnr. 102, bnr. 651

# Andelsnummer 803

**Sum areal alle bygg: BRA: 33 m<sup>2</sup> BRA-i: 31 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 22625-1011

Referansenummer: US3477

Foretak: JB TAKST & BOLIGUTVIKLING AS

Vår ref: Jung Bui

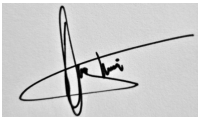


 **Takst &  
Boligutvikling AS**

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**



Jung Bui

Uavhengig Takstingeniør

jb.takst.boligutvikling.as@gmail.com

454 44 601



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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, 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 bygningsakkyndig, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i 7. etasje, tilgang via felles heis og trapp, med normal standard og vedlikehold.

Med noe merknader som er beskrevet i rapporten.

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet/membran mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunktet.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelige å oppdage på befaringen, særlig innenfor områder som membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsrør.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgraden 2 og 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommando tilstander.

Utbedringskostnader vil variere avhengig av personlige valg av materialer og markedspriser på tjenester og produkter, og dette skal ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker eller entreprenør.

Kostnadsestimatet er et anslag for nødvendig kontroll og eventuelle enkle utbedringer. Hvis kontrollen avdekker ytterligere skader, feil eller mangler, må det påregnes tilleggskostnader for utbedringene.

For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster.

Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Blokk i mur/ betong med fasadeplater.

Leilighetens skillene etasjeskiller i betong.

Flat takkonstruksjon tekket med papp og beslag.

Det er heis i bygget med adkomst til leiligheter og boder.

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra 1991.

Brann- og lydklassifisert entrédør, type B30/35db.

Ukjent produksjonsår.

Boligen disponerer en balkong som er ca. 7m<sup>2</sup>, med balkongdør i heve/skyv modell med treramme og 2-lags isolerglass fra 1991.

Oppbygget med betongelementer og skjermvegger mot nabo.

Rekkverk av betong og metall med høyde på ca. 1240 mm.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Himling av malte etasjeskille, vegger av malte plater med strietapet og gjennomgående parkett.

Etasjeskillere er originalt fra byggeår og at avvik utover dagens normer således må påregnes. Det er likevel ikke tegn til skader eller problemer av praktisk betydning.

Innvendige dører er utført med glatte dørblader i malt utførelse og fremstår som funksjonelle uten vesentlige avvik.

Boligen har garderobeskap i Alkove og ved entre.

Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet under befaring. Det ble imidlertid ikke opplyst om kjente feil, mangler eller problemer knyttet til tekniske anlegg eller funksjoner i boligen på befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger, og kjøper må være oppmerksom på at skjulte feil eller mangler kan forekomme.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Bad fra 2019, innredet med:

- Enkel vask med underskap og et greps blandebatteri, speilskap med lys, vegghengt wc, dusjhjørne med svingbar dusjdør av glass, opplegg for vaskemaskin og hylleskap.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig

å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass.

Hjemmelshaver opplyser om at det foreligger dokumentasjon hos borettslaget, kontakt styre for nærmere informasjon.

Malte himlingsplater og fliser på veggene.

Oppbygget baderoms gulv med støpt masse med fall mot sluk, samt flisebelagt.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.

Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifte rapport.

Synlig membran under klemringen til sluk og ved dørterskel.

Innredninger med svingbar dusjvegger av glass, servant med underskap, speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Mekanisk avtrekk på veggen over speilskap.

Ikke påvist avvik ved test med papir, på befaringsdagen.

Det ble foretatt hulltaking mot tilstøtende vegg, ikke påvist avvik på befaringsdagen.

Det bemerkes at hulltaking ved dusj sonen ikke var mulig, da vegger er av betong/mur.

Er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer.

Avvik kan forekomme.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av merke Ikea fra 2019, innredet med:

- Kjøl/fryseskap, Oppvaskmaskin, Komfyr, Stekeovn, Komfyrvakt, Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri, fliser over kjøkkenbenk, profilerte fronter og glass, mekanisk avtrekk av kullfilter.

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet er montert med mekanisk ventilator med kullfilter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørpropp i boligen fra 2019.

Vanntilkobling med rør i rør,

Vannfordelingskap med rørkurser og hovedstoppekran er plassert på bad.

Stoppekraner er testet, ingen merknader på befaringsdagen.

Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

Synlige avløpsrør av plast under kjøkkenet og baderoms vasken.

Teknisk levetid 25-100 år og anbefalt brukstid 40-50 år. – Man bør erstatte vanninstallasjoner før faren for lekkasjer og skader øker.

Anlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

Ventilasjon i boligen fremstår med:

Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg samt luftvinduer i stue, mekanisk på baderom og kjøkkenet.

Varmtvann og fyring via fjernvarme, varme i boligen fordeles via radiatoranlegg.

Sikringskap med automatsikringer med kursfortegnelse, tilgang via felles oppgang.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fellestomt på ca. 72635 m<sup>2</sup>.

Opparbeidet med gressplen, beplantninger, asfalt, parkeringsplasser, lekeplasser m.m.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen er ikke inspisert av takstmann, da det på befaringsdagen ikke var tilrettelagt for forsvarlig HMS, herunder manglende sikker adkomst og fallsikring. Boligen er beliggende i 7. etasje, og taket utgjør overliggende konstruksjon over boligen. Manglende kontroll av takkonstruksjonen innebærer usikkerhet knyttet til tilstand og kan medføre risiko for lekkasjer og følgeskader.

Videre inspeksjon og kontroll av tak anbefales utført av fagkyndig når tilfredsstillende HMS-tiltak er etablert. Det bemerkes at vedlikehold, ettersyn og utbedring av tak er borettslagets ansvarsområde.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

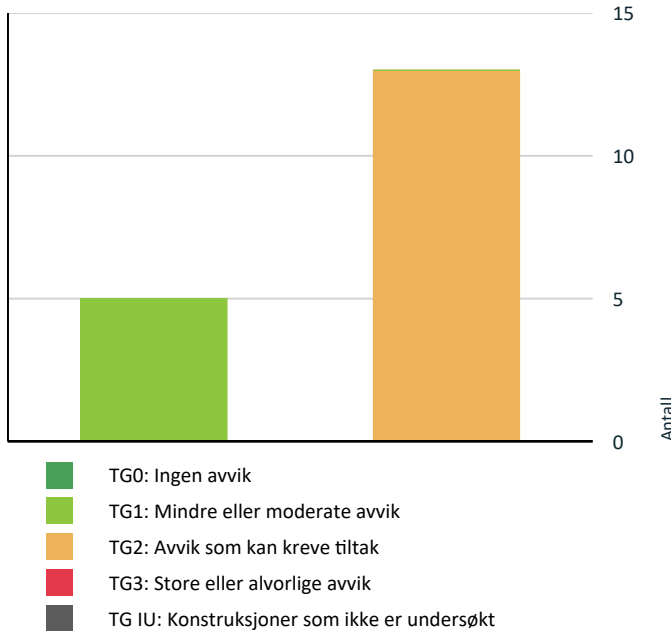
## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke fremvist byggemeldte tegninger, kontakt borettslaget for nærmere informasjon.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1968

### Kommentar

Boligblokk i mur/betong med fasadeplater. Leilighetens skillene etasjeskiller i betong. Flat takkonstruksjon teknet med papp og beslag. Det er heis i bygget med adkomst til leiligheter og boder.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2019	Baderom.	Nytt baderom i regi av borettslaget.
2019	Kjøkken.	Nytt kjøkken.
2022	Mur.	Malt utvendig mur i regi av borettslaget.
2026	Bad/kjøkken	Fjerne og sette på ny fuge på bad og kjøkken. Byttet ut kullfilter, vedlikehold/rengjøring i røret til ventilasjon på kjøkken.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra 1991.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Påvist sprekker og skader på karmen.

#### Konsekvens/tiltak

TG 2 er satt iht. merknader.

Takstmanns vurdering:

Vedlikehold/overflatebehandling må påregnes, samt at en evt. utskifting må påregnes. Normalt sett så er dette borettslagets/sameiets ansvarsområde.

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

Vinduer/dører har en levetid på mellom 20-30 år.



### TG 2 Dører

Brann- og lydclassifisert entrédør, type B30/35db. Ukjent produksjonsår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men må påregnes utskifting i fremtiden.

Normalt sett så er dette borettslagets/sameiets ansvarsområde, kontrakt styre for nærmere informasjon.



### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen disponerer en balkong som er ca. 7m<sup>2</sup>, med balkongdør i heve/skyv modell med treramme og 2-lags isolerglass fra 1991. Oppbygget med betongelementer og skjermvegger mot nabo.

Rekkverk av betong og metall med høyde på ca. 1240 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Påvist skader, riss og sprekker i betongdekke, samt værslitt.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



# Tilstandsrapport

Det er påvist skader i form av riss og sprekker i betongdekket, og overflaten fremstår som værslitt. For å hindre videre forringelse anbefales det at betongoverflatene inspiseres nærmere av fagkyndig, med tanke på utbedring av sprekker, eventuell betongrehabilitering og overflatebehandling. Tiltakene vil bidra til å redusere risiko for fuktinntrengning og armeringskorrosjon.

Dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres, kan skadene utvikle seg over tid og føre til økt nedbrytning av betongen, med påfølgende høyere vedlikeholdskostnader og redusert levetid på konstruksjonen.

Det bemerkes at vedlikehold og utbedring av balkongkonstruksjonen er borettslagets ansvarsområder.



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Himling av malte etasjeskille, vegger av malte plater med strietapet og gjennomgående parkett.

#### Vurdering av avvik:

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

Påvist skader, hakk, riss på parkett og vegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Merknadene har ikke behov for strakstiltak, påvirker ikke bruken av boligen. Kun kosmetisk.

Ved behov, kan gulvet slipes ned og lakkas eller byttes ut.

Overflater på vegger kan sparkles og males ved behov/oppgradering.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er originalt fra byggeår og at avvik utover dagens normer således må påregnes. Det er likevel ikke tegn til skader eller problemer av praktisk betydning.

#### 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.

Påvist nivå forskjell opptil 18mm.

#### Konsekvens/tiltak

For å få tilstandsgrad 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.

Det er normalt iht. alder på boligen.

### TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er utført med glatte dørblader i malt utførelse og fremstår som funksjonelle uten vesentlige avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av brukstiden er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren fungerer fint, tross alder og bruk.

Det er ikke behov for strakstiltak, men ved behov kan døren byttes ut.

### TG 1 Andre innvendige forhold

Boligen har garderobeskap i Alkove og ved entre.

Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet under befarings. Det ble imidlertid ikke opplyst om kjente feil, mangler eller problemer knyttet til tekniske anlegg eller funksjoner i boligen på befaringsstidspunktet. Vurderingen er basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger, og kjøper må være oppmerksom på at skjulte feil eller mangler kan forekomme.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

Bad fra 2019, innredet med:

- Enkel vask med underskap og et greps blandebatteri, speilskap med lys, veggengt wc, dusjhjørne med svingbar dusjdør av glass, opplegg for vaskemaskin og hylleskap.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass.

Hjemmelshaver opplyser om at det foreligger dokumentasjon hos borettslaget, kontakt styre for nærmere informasjon.



## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Malte himlingsplater og fliser på veggene.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Påvist:

- Sprekker på flis bak wc.

#### Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Det er påvist sprekker i flis bak WC. Det anbefales tiltak i form av utskifting/tetting av sprekker for å hindre fuktinntrengning. Videre bør flisene kontrolleres nærmere for å avdekke om det foreligger underliggende fuktskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan fukt trenge inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader.



## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Oppbygget baderoms gulv med støpt masse med fall mot sluk, samt flisebelagt.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Påvist avvik på 3mm, iht. krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for tiltak av merknaden, gulvet vil fortsatt kunne lede vann mot sluk ved eventuelle lekkasjevann.

Synlig oppbrett av membran på ca. 30mm ved dørterskel.



## ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Synlig membran under klemringen til sluk og ved dørterskel.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger med svingbar dusjvegger av glass, servant med underskap, speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Påvist skade/hakk på servant.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på veggen over speilskap.  
Ikke påvist avvik ved test med papir, på befaringdagen.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Mangler tilstrekkelig med spalte under dørbblad for tilluft.

### Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Takstmannen anbefaler at nødvendige tiltak og utbedringer av de registrerte merknadene gjennomføres innen nær fremtid. Dette vil bidra til bedre luftkvalitet og ivareta byggets tekniske tilstand. Det er viktig at anbefalingene følges opp for å sikre byggets langsiktige funksjonalitet og forhindre utvikling av ytterligere skader.



ETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking mot tilstøtende vegg, ikke påvist avvik på befaringdagen.

Det bemerkes at hulltaking ved dusj sonen ikke var mulig, da vegger er av betong/mur.  
Er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer.  
Avvik kan forekomme.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av merke Ikea fra 2019, innredet med:  
- Kjøøl/fryseskap, Oppvaskmaskin, Komfyr, Stekeovn, Komfyrvakt, Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri, fliser over kjøkkenbenk, profilerte fronter og glass, mekanisk avtrekk av kullfilter.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

### Påvist:

- Løs oppvaskmaskin.
- Sprekker i silikon mellom benkeplater og fliser.
- Hakk, riss og skader på gulv.
- Ikke tilfredsstillende avtrekk på mekanisk avtrekk, ved test av papir.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påvist at oppvaskmaskin ikke er tilstrekkelig festet. Det anbefales å sikre oppvaskmaskinen i henhold til produsentens anvisninger for å redusere risiko for lekkasje og bevegelse. Videre er det registrert hakk, riss og slitasje på gulv, hvilket vurderes som kosmetisk og uten betydning for funksjon. Mekanisk avtrekk fremstår ikke tilfredsstillende ved enkel funksjonstest med papir. Det anbefales kontroll og eventuelt rengjøring eller justering av avtrekksløsningen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Dersom anbefalte tiltak ikke gjennomføres, kan løs oppvaskmaskin medføre økt risiko for vannskader. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, luktproblemer og redusert inneklime over tid. Kosmetiske skader på gulv har ingen teknisk konsekvens.



## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet er montert med mekanisk ventilator med kullfilter.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

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

Påvist avvik ved test av papir.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TG1 gir kun ved balansert ventilasjon.

Mekanisk avtrekk fremstår ikke tilfredsstillende ved enkel funksjonstest med papir. Det anbefales kontroll og eventuelt rengjøring eller justering av avtrekksløsningen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, luktproblemer og redusert inneklime over tid. Det bør undersøkes ved å kontakte styret for nærmere avgjørelse.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Røropplegg i boligen fra 2019.

Vanntilkobling med rør i rør,

Vannfordelingsskap med rørkurser og hovedstoppekran er plassert på bad.

Stoppekraner er testet, ingen merknader på befaringsdagen.

Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast under kjøkken og baderoms vasken.

Teknisk levetid 25-100 år og anbefalt brukstid 40-50 år. – Man bør erstatte vanninstallasjoner før faren for lekkasjer og skader øker.

Anlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:  
Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg samt luften vinduer i stue, mekanisk på badetrom og kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Påvist avvik ved test av papir på avtrekk til kjøkken vifte, samt ikke tilfredsstillende tilluft under baderomsdør.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Mekanisk avtrekk fremstår ikke tilfredsstillende ved enkel funksjonstest med papir. Det anbefales kontroll og eventuelt rengjøring eller justering av avtrekksløsningen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, luktproblemer og redusert inneklime over tid.

## TG 1 Varmesentral

Varmtvann og fyring via fjernvarme, varme i boligen fordeles via radiatoranlegg.

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer med kursfortegnelse, tilgang via felles oppgang.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

7. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. 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 anbefaler en El-takst av anlegget.**

### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.

Det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, muligens dette må gjøres i regi av borettslaget.

Forklaring hensikten og fordeler med EL- takst:

Hensikt.

- En EL-takst er en systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget for å vurdere sikkerhet, tilstand og samsvar med gjeldende forskrifter. Formålet er å avdekke feil, mangler og potensielle risikoforhold som kan føre til elektrisk støt, brann eller driftsproblemer. Taksten gir en dokumentert status på elanlegget slik det fremstår på kontrolltidspunktet.

Fordeler.

- Øker personsikkerhet og reduserer risiko for brann og elektrisk ulykke.  
- Avdekker skjulte feil og mangler som ellers kan bli kostbare over tid.  
- Gir trygghet og forutsigbarhet for eier, kjøper og selger.  
- Kan brukes som beslutningsgrunnlag ved kjøp, salg eller rehabilitering.  
- Dokumentasjon kan være fordelaktig overfor forsikringsselskap og ved eierskifte.



# 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

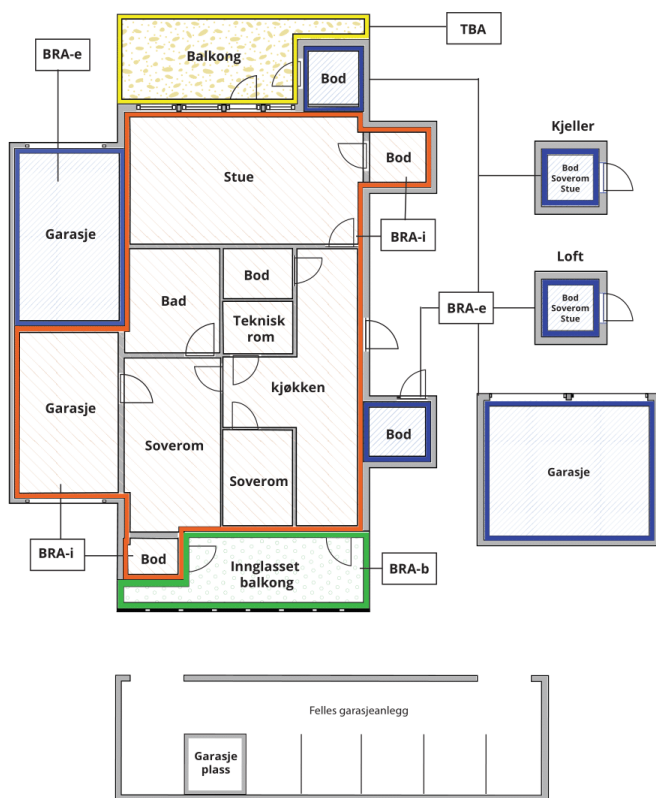
## Hva er måleverdig areal?

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 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	31	2		33	7
<b>SUM</b>	<b>31</b>	<b>2</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>33</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Alkove, kjøkken, entré, bad, stue	Bod	

## Kommentar

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Boligen ble målt til ca. 31,36m<sup>2</sup>, avrundes til 31m<sup>2</sup>. Yttervegger er ikke medregnet i arealet.  
Boden ble målt til ca. 1,72m<sup>2</sup>, avrundes til 2m<sup>2</sup>.  
Balkongen ble målt til ca. 7,43m<sup>2</sup>, avrundes til 7m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ikke fremvist byggemeldte tegninger, kontakt borettslaget for nærmere informasjon.

## 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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	0	31

## Kommentar

### Boligbygg med flere boenheter

Registrert gulvhøyde er ca. 2225 mm på baderom og opptil ca. 2470 mm i øvre rom.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012 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. mm i øvrige rom.



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Jung Bui	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	102	651		0	72635 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ole Brumms vei 36

### Hjemmelshaver

Haugenstua Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0802/HAUGENSTUA BORETTSLAG	948515571	H0802		Grenth Bente

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

803

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og intern beliggenhet på Haugenstua i bydel Stovner, øverst i Groruddalen. Området byr på gode grøntområder og flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Det er kort vei til kollektivtransport med buss og tog, med hyppige avganger fra Haugenstua stasjon og rask reisetid til Oslo sentrum og Lillestrøm. Nærområdet har et bredt servicetilbud med kjøpesentre, dagligvarebutikker, restauranter, kafeer, idrettsanlegg og øvrige fasiliteter.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Fellestomt på ca. 72635 m<sup>2</sup>.  
Opparbeidet med gressplen, beplantninger, asfalt, parkeringsplasser, lekeplasser m.m.

### Oppvarming:

Varme i leiligheten fordeles via radiatoranlegg.  
Varmtvann og fyring via fjernvarme.

### Parkering:

Hjemmelshaver opplyser om at det ikke medfølger parkeringsplass til boligen, men det er mulighet for å leie. Borettslaget har parkeringsplasser/garasjeplasser og plasser med lademuligheter som leies ut. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.01.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	
2	16.02.2026	

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 tilgjengelige 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 insiden 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 hammerelektrode 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 slitasje: 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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](#)

Oppdraget er et salg via fullmektig.