

Rapportutkast

Tilstandsrapport

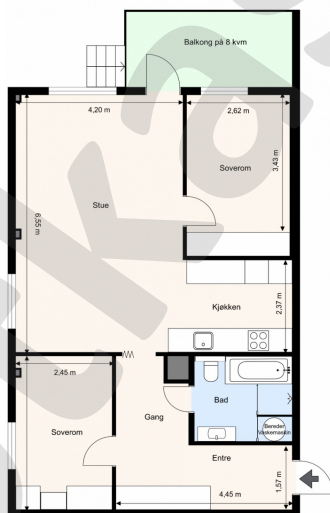
📍 Fougner's vei 22 , 0571 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 126, bnr. 39, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 75 m²

Rune Kristiansen Takst AS
Fougner's vei 22. Seksjon nr: 1. Oppdrag nr: 25139



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/lønnermedler, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/G-rom, vil innmøttinger og sjøkkert/pipe m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglar. Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 15641-25139

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen

NITO

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.

Utkast

Rune Kristiansen Takst AS



Rapportansvarlig

Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

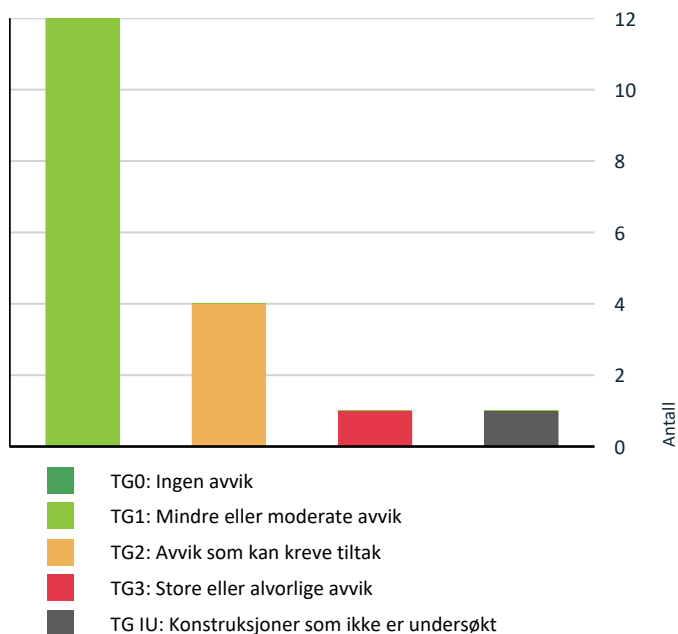
Eiet seksjon

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

Utkast

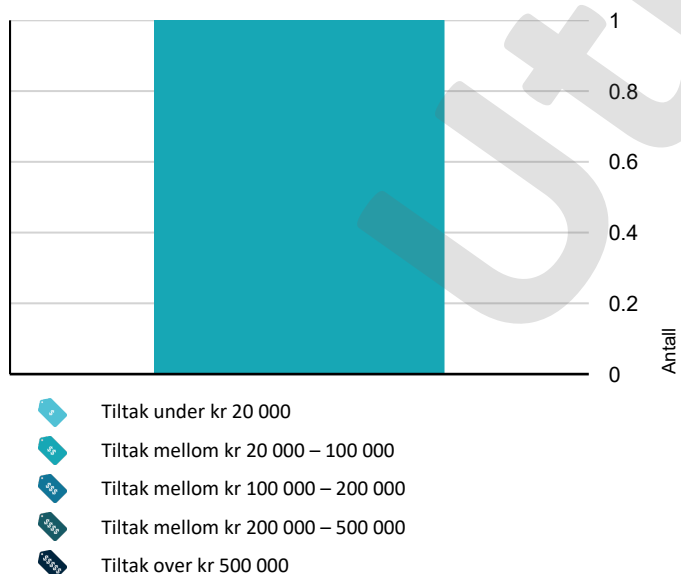
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON

Byggeår

1988

Kommentar

I følge EDR.

Anvendelse

Standard

Grunnmur: Støpt betong.

Yttervegger: Yttervegger/bærende konstruksjoner, samt delevegger mellom leilighetene i støpt betong. -Utfyllende vegger med bindingsverk, isolert med mineralull, utvendig kledd med fasadeplater.

Yttertak: Flat takkonstruksjon, antatt teknet med papp/folie

Etasjeskillere: Støpte betongdekker.

Vedlikehold

-Boligsameiet utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.

-Det ble i 2018 utført en omfattende oppussing av fasader, inkl. utskifting av vinduer og balkongfronter m.m.

-Kjøper bør settes seg inne i sameiets vedtekter for opplysninger om vedlikeholdsansvar for eier og for selskapet.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør fra 2018 med 2-lags isolerglass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, og 35 dB klassifisert dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er fra byggeåret, og er nå ca. 38 år gammel.

Døren har noe brukslitasje.

Den vurderes ut i fra disse merknadene til TG-2.

Konsekvens: Avvikene er i hovedsak av kosmetisk betydning. Man må være klar over dørens alder.

Alderen og brukslitasje medfører økt risiko for fremtidige funksjonsfeil og redusert brann- og lydisolasjon over tid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stuen til romslig balkong på ca. 8 kvm.

Rekkverkshøyde målt til ca. 110 cm.

Det er lagt trefliser på balkonggulv.

Balkonger er tidligere oppusset i regi av sameiet med bl.a. nye balkongfronter.

Trappeadkomst fra balkongen og til fellesarealene.

(For kommentarer vedr rekkverk/fallsikring, se eget punkt om HMS.)

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Tak: Malte flater.
Vegger: Malte flater.
Gulv: Parkett. Belegg. Laminatgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tak i stue er nedforet. Det ble i plateskjøter registrert noe riss/sprekker.
Sannsynlig fra dårlig utførelse av sparklingsarbeider.

Konsekvens: Forholdene er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.



Mindre riss i tak i stue.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasje-skiller i støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.
Hvis det måles over 3 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-3 i rapporten.
Det skal gjøres målinger i 2 rom pr. etasje.

I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 5 cm.
I hovedsoverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 4 cm.

Disse avvikene blir da vurdert med TG-3 i rapporten.

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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid ofte være en kostbar affære, og tiltak bør vurderes ut fra egne behov og planer for eventuell oppgradering.

Man må være klar over at å benytte opprettingsmasse/flytesparking, vil medføre betydelig økt vekt på etasjeskiller.
Hvis denne løsningen skal benyttes, må det gjøres nærmere beregninger om dette er mulig.

Kostnadsestimat for utbedring er satt til ca. kr. 20.000,- til kr. 100.000,-.

Dette er kun et estimat. For å få et eksakt prisoverslag må det innhentes pristilbud fra utførende, når valgt løsning er utført.

Konsekvensen av å ikke utbedre skjevhetene er at det kan oppleves som sjenerende, og det kan påvirke brukervennlighet og møblering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hvit fyllingsdør. Hvite/glatte dører. En foldedør.

! TG 1 Garderobe

Beskrivelse

Garderobeskap i entré og i soverom.

VÅTROM

1. ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble omfattende oppusset/modernisert i 2022.
Det er fremvist dokumentasjon på arbeidene på badet.
Dette blir lagt til grunn for vurderingen.

1. ETG. > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte flater.

Fliser og malte flater.

(Det bemerkes at vegger under badekar ikke er flislagt. Det er her synlige membranplater.
Dette kun til orientering. Dette er ikke et forhold som utløser tilstandsgrad)



Åpning i vegg inn mot bad fra entre.

1. ETG. > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser.

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.

Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Selger opplyser at det ikke kommer vann utenfor dusjsonen ved dusjing, og at forbruksvann renner til sluk.

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 20 mm. I tillegg er gulvmembranen ført opp over gulvet og opp på dørterskel. Det er fremvist bildedokumentasjon for at dette er utført.

Tilstandsrapport

1. ETG. > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk: Rennesluk i dusj.

Type gulvmembran: Toppmembran.
Alder: Fra 2022.

Type veggmembraner: Membranplater.
Alder: Fra 2022.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Ja.

1. ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innfliset badekar, separat dusj med dusjdør, vegghengt klosett, servant/servantskap, og plass/opplegg for vaskemaskin.

1. ETG. > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt, og det er fremvist dokumentasjon på utførelsen.
Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav til dette.
Da det ikke utføres hulltaking, blir TGIU benyttet.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2020.
IKEA skapstammer, med fronter fra Reform.
Laminat benkeplate med planlimt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer.
Ventilator.

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Ja.
Er det montert komfyrvakt: Ja.

1. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Er det montert ventilator over kokesone: Ventilator tilkoblet mekanisk avtrekksventilasjon.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:

Rør-opplegg bad: Rør i rør opplegg.

Rør-opplegg kjøkken: Rør i rør opplegg.

Dette er ført til et fordelerskap i bad.

Hvor er fordelerskap plassert: Det er plassert/innfelt i vegg bak varmtvannsbereder. Begrenset adgang kun via luke i vegg fra entre.
Er det kursoversikt i fordelerskapet: Ukjent.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: Det er stoppekran i kjøkken.

Vurdering av rør-opplegg krever spesialkompetanse.

Jeg har ikke denne kompetansen, og vurderingen gjøres ut i fra visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket settes for plassering av fordelerskap.

Denne er innfelt i vegg bak varmtvannsbereder.

Konsekvens: For å tilgang til fordelerskapet for vedlikehold/kontroll og evt. utskiftinger, må varmtvannsbereder tømmes og fjernes.
Denne løsningen er ikke hensiktsmessig, og blir vurdert med TG-2.

Det er anordnet en luke fra entre, så man kan åpne fordelerskapet og gjøre visuell kontroll med f.eks. kamera e.l.



Åpning i vegg fra entre og inn i bad for begrenset tilgang til fordelerskap.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Hovedavløp:

Det er felles avløps-rør for hovedavløp i bygget.

Disse er ikke visuelt synlige og kan ikke kontrolleres.

Vurderingen gjøres da ut i fra alder etter gjeldende instruks.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Levetid: Anbefalt brukstid for avløps-rør i plast er ca. 50 år.

Vurdering: Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Disse rørene er nå ca. 38 år gamle og blir da vurdert til TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen akutt konsekvens da det ikke er registrert eller opplyst om avvik/lekkasjer.
Man må være klar over rørenes alder.

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon i bygget og i leilighetene.
Veggventiler i yttervegg for tilluft i leiligheten.
Avtrekk fra kjøkken og bad.

Effekt på avtrekk er ikke vurdert/beregnet i denne rapporten.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder alder: Fra 2022.

Plassering: I bad over opplegg for vaskemaskin.

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 bygnings sakkyndig 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.

Beskrivelse

Sikringskap plassert i kjøkken. Hoved og måler i felles.

Hovedsikringer: Automatsikringer.

Sikringer: Jordfeilautomater.

Sikringskap er tidligere oppgradert.

Oppgraderinger:

El-anlegg til nytt bad i 2022.

Det er fremvist samsvarserklæring for disse arbeidene.

El-anlegg til kjøkken, montering av stikkontakter i stue og hovedsoverom i 2020.

Det er fremvist samsvarserklæring for disse arbeidene.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for oppgradering av sikringskap, eller evt. andre tidligere el-arbeider.

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.

1988

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for oppgradering av sikringskap m.m.

Tilstandsrapport

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, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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

Generell kommentar

Da el-anlegg kan ha feil/mangler som ikke er visuelt synlige, og jeg ikke har autorisasjon for vurdering av et el-anlegg, anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg. Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evt. er utført.

Jeg har ikke autorisasjon/lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer. I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg. Evt. avvik fra vår sjekkliste skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad i rapporten.

Registrerte avvik: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for alle utførte el-arbeider i leiligheten. Gjelder bl.a. oppgradering av sikringsskap m.m.



Sikringsskap

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

⚠ Utvendig trapp

Beskrivelse

Det bemerkes at det ikke er montert rekkverk på utvendig trapp.
Hvis det er over 50. cm. høyde til bakkenivå, skal det være montert rekkverk.

Konsekvens: Avviket vil være et sikkerhetsforhold. Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.



Manglende rekkverk/fallsikring på utvendig trapp.

Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

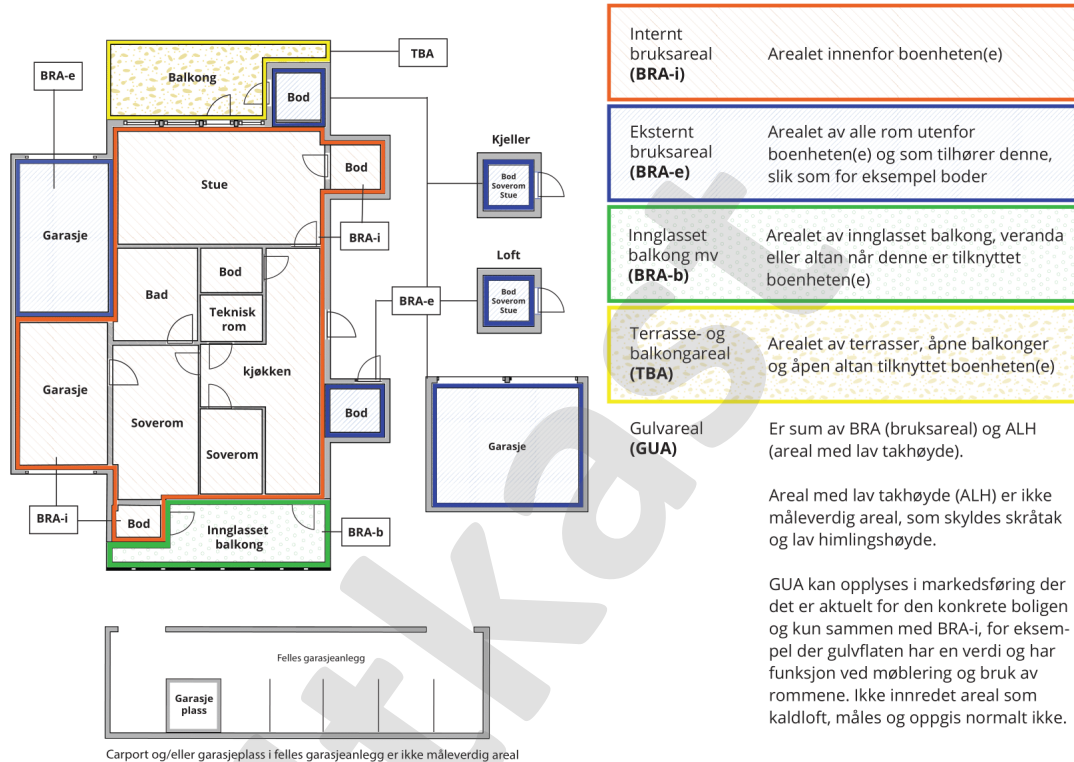
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden

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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Eiet seksjon

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etg.	75			75	8
Kjeller		5		5	
SUM	75	5			8
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg.	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 234 cm. Tak i stuen er senket noe.

Leiligheten måles til ca. 74,5 kvm. Dette rundes da opp til 75 kvm.

En kjellerbod i garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bad ble modernisert i 2022.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Tone Tvedt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	126	39		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fougner vei 22

Hjemmelshaver

Holthe Andreas, Tvedt Tone

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.05.2026	Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	21.05.2026	Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.