

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Trondheimsveien 35C , 0560 OSLO



OSLO kommune



gnr. 229, bnr. 171



Andelsnummer 305

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 18.12.2025

Rapportdato: 19.01.2026

Oppdragsnr.: 22486-1054

Referansenummer: PK1750

Autorisert foretak: BUILTBY AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Matias Utnem

post@bulitby.no

920 59 064

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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Kort beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er en andelsleilighet beliggende i 3. etasje i et boligbygg med flere boenheter i Trondheimsveien 35C, Oslo. Bygningen er oppført i 1886 og har bærende konstruksjoner i mur samt etasjeskillere hovedsakelig av trekonstruksjoner. Leiligheten har et samlet bruksareal (BRA) på ca. 38 m², hvorav ca. 32 m² utgjør internt bruksareal (BRA-i), samt bod i kjeller på ca. 6 m² (BRA-e). Leiligheten inneholder entré, soverom, stue/kjøkken, bad og bod. Oppvarming skjer elektrisk, med varmekabler på bad. Ventilasjon er basert på mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Konklusjon – vurdering av teknisk tilstand

Boligen er vurdert på bakgrunn av visuell befarings i henhold til NS 3600. Den tekniske tilstanden vurderes samlet sett som i samsvar med byggets alder, konstruksjonstype og bruk. Det er registrert flere avvik med tilstandsgrad TG2 knyttet til blant annet vinduer, dører, kjøkken, våtrom, tekniske installasjoner og elektrisk anlegg. Videre er det registrert forhold med tilstandsgrad TG3 på våtrommets veggoverflater samt utstyr for varslings og slukking av brann. Skjulte konstruksjoner er i hovedsak ikke undersøkt, og vurderingen gir et øyeblikksbilde av boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet.

Byggemåte

Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller. Grunnmur, bærende konstruksjoner av murkonstruksjoner og etasjeskillere hovedsakelig av trekonstruksjoner. Takteking og konstruksjon ukjent. Utvendig fasade forblendet med murpuss. Leiligheten har slett entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Vinduer med to-lags glass fra 2002.

Oppvarming

Varmekabler på bad, forøvrig elektrisk oppvarming

Parkering

Gateparkering etter gjelden bestemmelser

Romhøyder

Oppmålt romhøyde i de aktuelle rommene er som følger:

Stue: 2,80 meter

Soverom: 2,80 meter

Bad: 2,17 meter

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1886

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass og karm/rammer i malt treverk.

Produksjonsår er opplyst som 2002 i tidligere salgsoppgave.

Boligen har inngangsdør med brann- og lydklassifisering.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av laminat på gulv, malte slette flater i himling, og malte slette vegger.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er mål skjevheter opp til 10 mm gjennom stue og soverom.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført

med radonsperre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Uten fullstendig dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner.

Badet er innredet med servantskap med heltre benkeplate og nedfelt servant med ettreps blandebatteri. Det er installert gulvstående toalett, dusjsone med glassdører, samt opplegg for vaskemaskin.

Veggene er belagt med fliser.

Gulvet er belagt med fliser og har elektrisk gulvvarme. Dusjsonen er nedsenket i forhold til øvrige deler av baderomsgulvet. Fall mot sluk er målt til 23 mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er mekanisk avtrekk.

Det er foretatt hulltaking fra bod mot baderom, med hensikt å vurdere fukt i konstruksjonen bak våtsone. Det var ikke mulig å komme helt bak dusjsonen grunnet plassering av skapinnredning, men hull ble tatt så nært våtsonen som tilgjengelig.

Ved fuktmåling i hulltagningspunktet ble det registrert en verdi på ca. 11 vektprosent i treverk.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mulig å utelukke skjulte skader i deler av konstruksjonen som ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette hvite fronter, samt heltre benkeplate med nedfelt oppvaskum og ettreps blandebatteri. Det er installert hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap.

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør-system for vannledninger. Det benyttes kobberrør som synlige tilkoblinger under kjøkkenvask. I inspeksjonsluke i himlingen på badet er det synlig samlestatte og stoppekran.

Det er avløpsrør av plast.

Det er synlige avløpsrør i plast under både kjøkkenvask og servant på badet.

Boligen har mekanisk avtrekk på badet og kjøkken med tilluft via ventiler i yttervegg.

Varmtvannsberederen er plassert i himlingen på badet, og har et volum på 76 liter og en effekt på 2 kW. Berederen er produsert i 2005.

Sikringsskapet er plassert i entreen, og inneholder automatsikringer. Leiligheten har i hovedsak skjult elektrisk anlegg. Det foreligger ikke samsvarserklæring for det utførte arbeidet.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

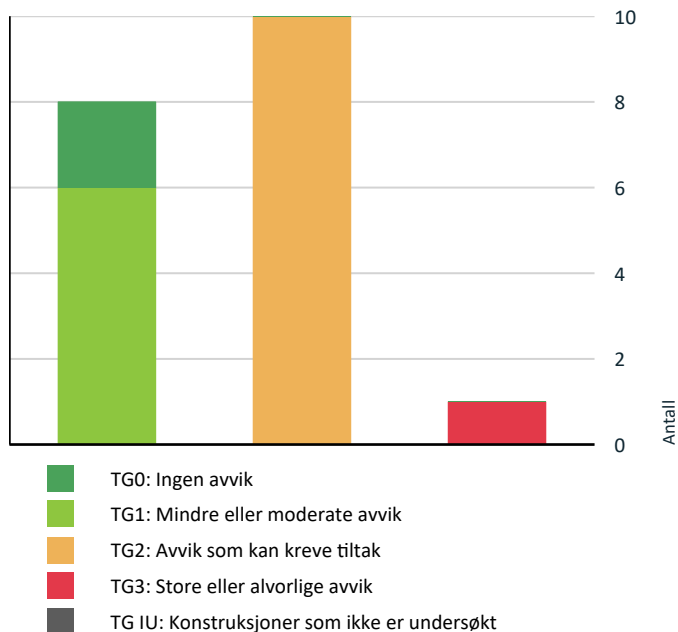
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller komplett byggesaksdokumentasjon for boligen. Det er heller ikke framlagt plantegninger som viser godkjent arealbruk eller oppdatert status for utførte arbeider.

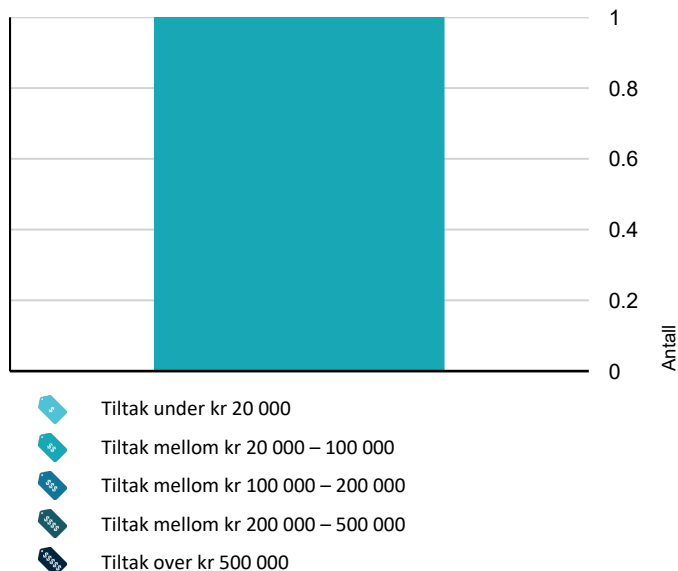
Manglende godkjente tegninger gjør det vanskelig å kontrollere om planløsning og bygningsmessige endringer er i samsvar med offentlige krav og tillatelser. Dette medfører usikkerhet rundt lovlighet av arealdisponering og tekniske løsninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll. Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører. Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringsen.

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	
!	Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1886

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass og karm/rammer i malt treverk.
Produksjonsår er opplyst som 2002 i tidligere salgsoppgave.

Årstill: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

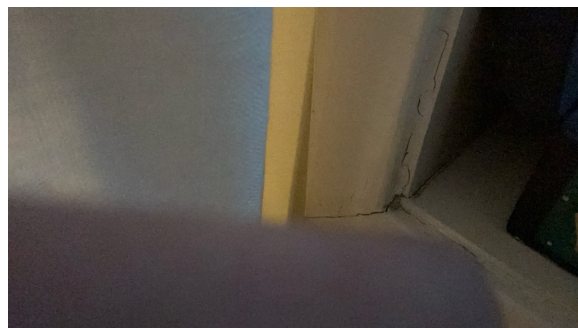
- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på vinduskarmene, herunder avskalling av maling og eksponert treverk enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Basert på alder opplyst i tidligere salgsoppgave og synlig overflateslitasje, vurderes vinduene til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018.
Forventet levetid for 2-lags isolerglassvinduer i tre er normalt 30–40 år. Det anbefales maling og vedlikehold av karmene for å hindre videre forringelse og bevare funksjon.



TG 2 Dører

Boligen har inngangsdør med brann- og lydklassifisering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på dørkarmen, samt at dørbladet tar i terskelen ved åpning og lukking. Dette kan indikere nedbøyning i hengsler eller justeringsbehov.

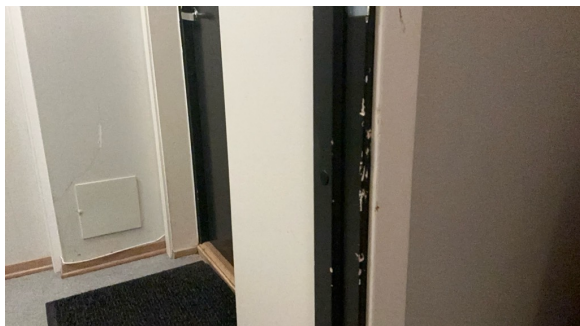
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasje og friksjon mellom dør og terskel skyldes normalt alder, bevegelser i bygget eller svikt i justering. Over tid kan dette føre til økt slitasje på terskel og dørblad, redusert tetthet.

På bakgrunn av slitasje vurderes inngangsdøren til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018.
Forventet levetid for brannklassifiserte dører i bolig er normalt 30–40 år. Det anbefales justering av hengsler og kontroll av tetningsfunksjon, samt overflatebehandling ved behov for å forlenge levetid og funksjon.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av laminat på gulv, malte slette flater i himling, og malte slette vegger.

Det er registrert mindre hull etter oppheng av utstyr, bilder og hyller på vegger.

Registrerte forhold skyldes normal bruk og fraflytting, og er vanlig i eldre eller brukte boliger. Skadene er overfladiske og kosmetiske, og har ingen kjent teknisk konsekvens for konstruksjon eller materialenes funksjon.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er mål skjevheter opp til 10 mm gjennom stue og soverom.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Uten fullstendig dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner.

Badet er innredet med servantskap med heltre benkeplate og nedfelt servant med ettgreps blandebatteri. Det er installert gulvstående toalett, dusjsone med glassdører, samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene er belagt med fliser.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist svertesopp i silikofuger.

Det er registrert misfarging og svertesopp i fuger, samt at fliser mangler i dusjsonen. I tillegg har silikofuger løsnet fra underlaget flere steder, og enkelte fuger er mangelfulle

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Svertesopp og misfarging skyldes langvarig fuktbelastning, kombinert med mulig mangelfull ventilasjon og vedlikehold. Manglende fliser og defekte fuger medfører svekket beskyttelse mot fuktinntrenging i underlaget. Dette øker risikoen for vanninntrenging bak flislaget, noe som kan føre til skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen over tid.

På grunn av manglende fliser, soppvekst og svekket tetting i våtsonen vurderes veggene til tilstandsgrad TG3, jf. NS 3600:2018.

Forventet levetid for fliskledde våtromsvegger er normalt 25–30 år, forutsatt korrekt utførelse og vedlikehold. Det bør påregnes utbedring av veggene i dusjsonen for å sikre nødvendig fuktsikring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



3.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og har elektrisk gulvvarme. Dusjsonen er nedsenket i forhold til øvrige deler av baderomsgulvet. Fall mot sluk er målt til 23 mm.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

Det er registrert misfarging av fuger, samt enkelte sprekker i fugene.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Misfarging og sprekker i fugene skyldes trolig fuktpåvirkning, slitasje og aldersrelatert nedbryting. Slitte og sprukne fuger kan over tid føre til redusert tetthet i overflaten, og økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjon, spesielt ved gjentatt belastning med vann.

Basert på registrerte forhold vurderes gulvet til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018.



3.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Badet har sluk av plast.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranens type, utførelse eller alder. Det er observert plastklemring i sluket, men membranen ligger skjult under overflatematerialet og er dermed ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Når tettesjiktet ligger skjult og det mangler dokumentasjon, gir dette usikkerhet om løsningens kvalitet og levetid. Det er opplyst at membran er fra 2005, den har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Skulte membraner som svekkes over tid, kan utvikle lekkasjer mot underliggende konstruksjon, uten at dette oppdages før skade oppstår.

Basert på ukjent utførelse og alder vurderes membranløsningen til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018.

Forventet levetid for banemembran eller tilsvarende våtromsmembran er normalt 20–30 år, avhengig av produkt og utførelse. Det anbefales jevnlig overvåking av overflatetilstand og fuktforhold i tilstøtende konstruksjoner, samt vurdering av rehabilitering ved første tegn til svikt eller ved fremtidig oppussing.



3.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med servantskap med heltre benkeplate, nedfelt servant med ettgreps blandebatteri, gulvstående toalett, dusjsone med glassdører, samt opplegg for vaskemaskin. Det er også montert speil over servant.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på benkeplaten, herunder merker og misfarging i overflaten som indikerer fuktpåvirkning over tid. Det er også slitasje og begynnende korrosjon/skader på speilkantene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Heltre benkeplater i våtrom er utsatt for fuktopptak og deformasjon dersom overflatebehandling svekkes eller mangler. Dette kan føre til svelling, sprekkdannelse og redusert levetid. Skader på speilkanter skyldes som regel inntregning av fukt i kantforsegling og kan over tid føre til avflassing av speilbelegg.

På grunn av registrert slitasje vurderes innredningen samlet til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018.

Det anbefales jevnlig overflatebehandling og vurdering av utskifting dersom tilstanden forverres. Skadet speil bør skiftes ved behov for å ivareta estetisk og funksjonell standard.



3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra bod mot baderom, med hensikt å vurdere fukt i konstruksjonen bak våtsone. Det var ikke mulig å komme helt bak dusjsonen grunnet plassering av skapinnredning, men hull ble tatt så nært våtsonen som tilgjengelig.

Ved fuktmåling i hulltagingspunktet ble det registrert en verdi på ca. 11 vektprosent i treverk.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mulig å utelukke skjulte skader i deler av konstruksjonen som ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette hvite fronter, samt heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er installert hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er registrert oppsvulming og misfarging på deler av innredningen, spesielt i fuktutsatte områder. Benkeplaten har bruksmerker og fuktskader, og bakplaten under vask viser tegn til tidligere fuktpåvirkning. I tillegg er det riper, hakk og generell slitasje på overflater. Døren til fryseskapet er løsnet i hengsler, og har redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Komfyrvakt må monteres.

Skadene skyldes fuktbelastning og normal aldring. Fuktopptak i benkeplate og skrog kan føre til svelling, deformasjon og tap av styrke, særlig i områder med utilstrekkelig forsegling rundt utsparinger. Ødelagte hengsler reduserer funksjonalitet og kan medføre ytterligere belastning på skroget ved bruk.



3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør-system for vannledninger. Det benyttes kobberør som synlige tilkoblinger under kjøkkenvask. I inspeksjonsluke i himlingen på badet er det synlig samlestamme og stoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

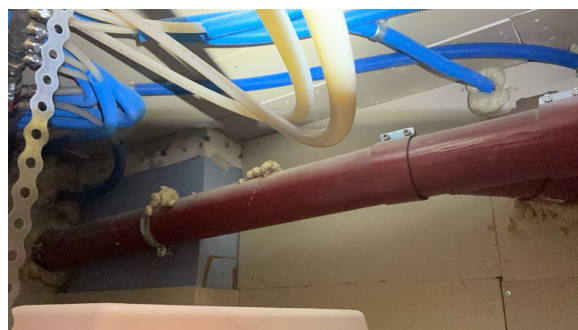
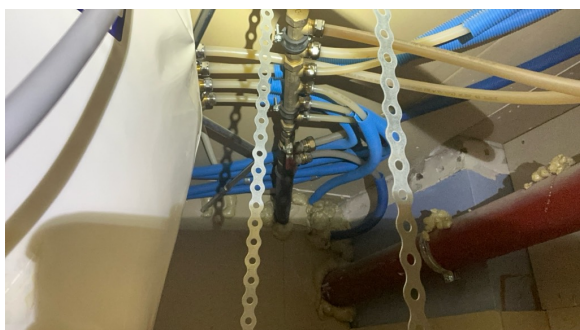
Stoppekranen er plassert slik at det ikke var mulig for takstmann å komme til. I tillegg ble det observert at tettemuffer mangler i enden av varerørene under kjøkkenbenk. Dette kan medføre at lekkasjevann ved eventuell skade på rør-i-rør-systemet ikke ledes til fordelerskap, men i stedet renner ut i kjøkkenskapet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Tiltak:

Begrenset tilgjengelighet til stoppekran øker risikoen ved lekkasjer, da vannet ikke raskt kan stenges. Manglende tettemuffer representerer et avvik fra anbefalt utførelse, og kan svekke sikkerheten ved lekkasje i rør-i-rør-systemet, ved at vannet ikke ledes til synlig sted.

Rørføringen vurderes samlet til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018, på grunn av begrenset tilgang til stoppekran og manglende tettemuffer.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Det er synlige avløpsrør i plast under både kjøkkenvask og servant på badet.

Ingen lekkasje, deformasjon eller unormal lukt ble registrert fra de synlige avløpsdelene. Det er ikke kjent hvordan øvrige deler av avløpssystemet er utført, da dette ligger skjult i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk på badet og kjøkken med tilluft via ventiler i yttervegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er plassert i himlingen på badet, og har et volum på 76 liter og en effekt på 2 kW. Berederen er produsert i 2005.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

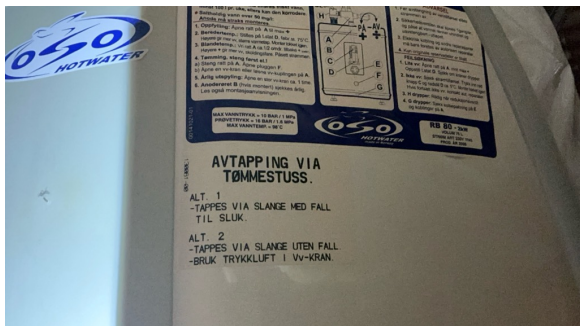
Med en alder på nær 20 år har berederen passert mer en halve forventet levetid, og det er økt risiko for indre korrosjon, redusert effekt eller lekkasjer, selv om slike forhold ikke nødvendigvis er synlige før en feil oppstår. Manglende drenering eller lekkasjevarsling kan forverre konsekvensene ved svikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bereideren vurderes til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018, på grunn av passert mer en halve forventet levetid og begrenset tilgjengelighet.

Forventet levetid for varmtvannsberedere er normalt 15–20 år (Byggforskserien 700.320). Det anbefales å planlegge utskifting, da risiko for svikt øker betydelig etter passert levetid.



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.

Sikringsskapet er plassert i entreen, og inneholder automatsikringer. Leiligheten har i hovedsak skjult elektrisk anlegg. Det foreligger ikke samsvarserklæring for det utførte arbeidet.

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.

Ikke oppgitt.

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?

Nei

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?

Tilstandsrapport

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? 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

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 Vurdering – elektrisk anlegg

Det foreligger ikke el-tilsynsrapport for de siste 5 år, og det er heller ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget eller for eventuelle arbeider utført etter opprinnelig installasjon. Det er ikke kjent for takstmann om det er gjennomført endringer eller arbeider på anlegget i senere tid.

Det anbefales å foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, herunder anleggets alder, allmenne tilstand og potensiell fare for liv og helse. På grunn av manglende dokumentasjon vurderes det som faglig riktig å anbefale en utvidet el-kontroll, utført av registrert elektroinstallatør, for å avdekke eventuelle avvik og redusere risiko for brann og personskaade.

Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

🔧 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og sløkkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

A photograph of a white smoke detector mounted on a white ceiling. The detector is circular with a white base and a black top section. The ceiling is white and has some faint, dark marks. The walls are also white and meet at a corner in the foreground.

[illegible]

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

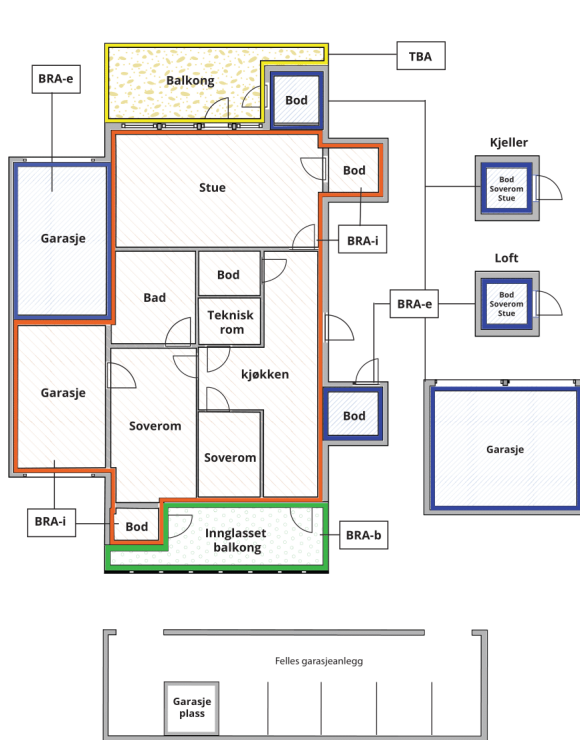
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		6		6	
3.Etasje	32			32	
SUM	32	6			
SUM BRA	38				

Romfordeling

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

Kommentar

Boligen disponerer bod i kjeller. Boden er målt til ca 6 m2.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller komplett byggesaksdokumentasjon for boligen. Det er heller ikke framlagt plantegninger som viser godkjent arealbruk eller oppdatert status for utførte arbeider.

Manglende godkjente tegninger gjør det vanskelig å kontrollere om planløsning og bygningsmessige endringer er i samsvar med offentlige krav og tillatelser. Dette medfører usikkerhet rundt lovlighet av arealdisponering og tekniske løsninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2025	Matias Utnem	Takstingeniør
	Ida Lade Seljeset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	171		0	407.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Trondheimsveien 35C

Hjemmelshaver

Trondheimsveien 35 Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
989481347			Seljeset Ida Lade

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

305

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har beliggenhet på Sofienberg sentralt i Bydel Grünerløkka, med gangavstand til alt av byens fasiliteter. Dette er et urbant og populært område med uteliv, spisesteder, parker og friområder i nærmiljøet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Tomt

Areal: 383 kvm, Eierform: Fellestomt

Felles tomt for borettslaget bestående blant annet av diverse beplantning og asfalterte internveier.

Annet

Byggemåte

Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller. Grunnmur, bærende konstruksjoner av murkonstruksjoner og etasjeskillere hovedsakelig av trekonstruksjoner. Takteking og konstruksjon ukjent. Utvendig fasade forblendet med murpuss. Leiligheten har slett entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Vinduer med to-lags glass fra 2002.

Oppvarming

Varmekabler på bad, forøvrig elektrisk oppvarming

Parkering

Gateparkering etter gjelden bestemmelser

Romhøyder

Oppmålt romhøyde i de aktuelle rommene er som følger:

Stue: 2,80 meter

Soverom: 2,80 meter

Bad: 2,17 mete

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	16.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	16.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	04.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 fukttinnhold 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.