

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Østmarkveien 21 D, 0687 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 146, bnr. 574

 Andelsnummer 36

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 14.07.2025

Rapportdato: 28.07.2025

Oppdragsnr.: 15431-1576

Referansenummer: HN1175

Autorisert foretak: Torgeir Lien

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet beliggende i 1. etasje i 4-mannsbolig på Oppsal/Ulsrud. Leiligheten er gjennomgående i bygget. Leiligheten består av entré, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod. Stue med utgang til overbygget balkong på 9 m². Leiligheten disponerer bod på balkong og bod ved inngangsparti. Overbygget inngangsparti. Boligen har en eldre/original standard. Oppussing/rehabilitering må påregnes ved et eierskifte.

Leilighet - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak er tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger med liggende bordkledning. Kledning på gavlvegger ble skiftet i 2023. Eventuelle kledningsbord med råte ble skiftet og yttervegger ble malt/beiset i 2023. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er kaldtloft med adkomst fra nedfellbar stige i gang. Etasjeskille mellom leiligheten og kaldtloft er i tre, som er isolert med mineralull. Fra kaldtloft er takkonstruksjonen og undertak med sutakplater synlig fra undersiden. Isolert ytterdør med glassfelt. Balkongdør og vinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 1986. Andre opplysninger: Utelampe og ringeklokke ved inngangsparti. Balkongbod med innlagt strøm og belysning. Belysning i bod ved inngangsparti.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har elementpipe. Glatte hvite innvendige dører. Skyvedører til bad (1 av 2 dører), hovedsoverom og begge kjøkkendører. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Gulv med 3-stavs eikeparkett. Vinylbelegg på del av gulv i bod. Vegger med malt strie i entré, gang og stue. Tapet på begge soverom. Malte plater på kjøkken. Malte gipsplater på vegger i bod. Malte gipsplatehimlinger. Andre opplysninger: Termostatstyrte panelovner i entré, gang, stue, kjøkken og begge soverom. 2 stk. 2-dørs skyvedørsgarderober på hovedsoverom. Garderobeskap på det minste soverommet. Persienne på balkongdør og stuevindu. Plisségardin på kjøkkenvindu.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger. Nedsenket dusjsone. Malt innvendig himling. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør i entré. Plastsluk med klemring for membran. Gulvmontert toalett. Servant med servantbatteri. Baderomsinnredning med profilerte og glatte skapfronter. Speil og belysning over servant. Tørkeskap. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i øvre del av vegg. Tilluft via spalte ved dørterskel på dør til gang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Dobbelt vitrineskap med glasshyller. Benkeplate i heltre bøk. Oppvaskkum (1 ½ kum) med avrenningsfelt og ettgreps blande-batteri. Benkebelysning under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i leiligheten er kobberør fra byggeår. Det er montert utekran på bodvegg på siden ved inngangsparti. Stoppekran for utekran og stoppekran for brannslange er plassert i kjøkkenbenk. I tillegg er det en stoppekran innerst bak luke i innvendig bod som antas å være hovedstoppekran for leiligheten. Interne og synlig avløpsrør av plast. Felles avløpsrør, som er synlig bak luke i bod og på loft er i plast. Naturlig ventilasjon. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg i stue, hovedsoverom og kjøkken samt via spalteventiler i vinduer. Varmtvannsbereder på 120 liter fra 1987. Originalt sikringsskap med 35A hovedsikringer. Hovedsikringer er skrusikringer. Sikringsskapet er plassert i entré. Fordelingskurser med skrusikringer. Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs og 6 stk. 16A kurser. Husbrannslange i kjøkkenbenk. Det er montert røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Grunnmur i betong/murkonstruksjon. Ukjent alder på dreneringen, men antatt fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

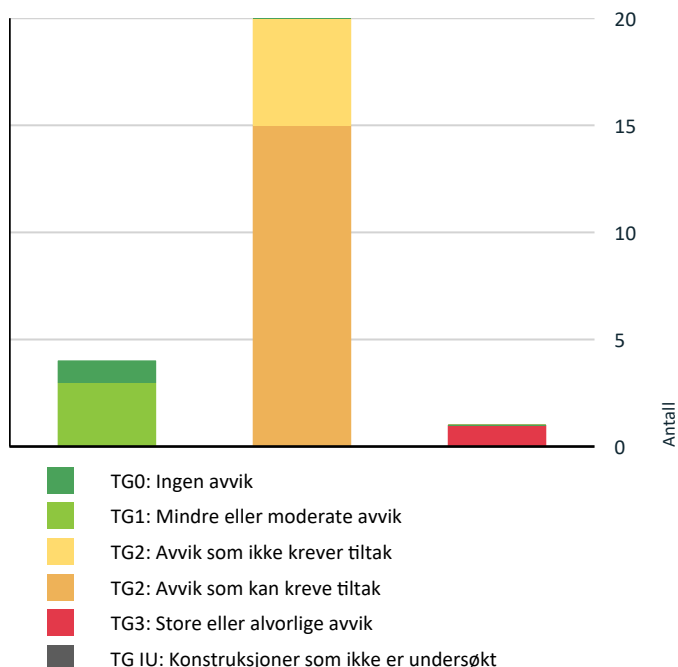
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten, via eiendomsmegler, er tegning nr. 1701, datert 31.01.1985.

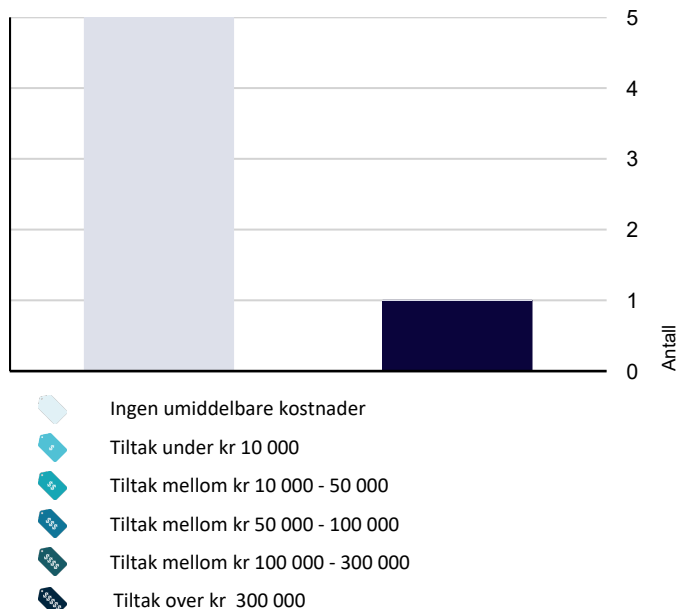
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag og det er i denne rapporten vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og balkong som disponeres av leiligheten. Enkelte bygningsdeler som er vurdert i denne rapporten tilhører borettslagets ansvarsområde. Det er allikevel foretatt enkelte vurderinger ut ifra observasjoner og undersøkelser rundt bygningen utvendig, på bygningsdeler som er i nær tilknytning til boligen.

Alle opplysninger er kontrollert av eier eller eiers representant i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > bad > Generell

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Benkeplate [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1987

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Utvendig er yttertak kun besiktiget visuelt fra bakkenivå da det ikke var tilgjengelig stige på befaringen. Yttertak er tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Som undertak er det benyttet sutakplater, som er et undertak som ikke er bærende.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Tak (takkonstruksjon utvendig, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, da det ikke var tilgjengelig stige på befaringen, og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader på utvendig taktekking under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten. Øvrige beslag i metall. Det var opphold på befaringen og det er dermed ikke mulig å se etter eventuelle lekkasjer i takrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Styreleder opplyser at kledning på gavlvegger ble skiftet i 2023 og at eventuelle kledningsbord med råte på øvrige vegger ble skiftet samt at yttervegger ble malt/beiset i 2023. Isolasjonstykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Gjelder bak trepanelet på vegg ved inngangsparti og vegg på balkongside. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er kaldtloft med adkomst fra nedfellbar stige i gang. Etasjeskille mellom leiligheten og kaldtloft er i tre, som er isolert med mineralull. Fra kaldtloft er takkonstruksjonen og undertak med sutakplater synlig fra undersiden. Ingen synlige tegn til konstruksjonsmessige avvik slik som svanker i mønet eller nedbøyning i bærekonstruksjonen for taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det ble registrert at enkelte sutakplater på nedre del av takflate har løsnet. Iht. dagens leggeanvisning skal det benyttes klips for å sikre et tettest mulig omlegg på sutakplater. Det er ikke benyttet klips i plateskjøter på dette taket. Det er lagt tynne veggspenplater på en mindre del av gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sutakplater må utbedres. Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser av takkonstruksjon/loft, inkl. alle tette detaljer rundt gjennomføringer, piper, kanaler m.m. Det anbefales å bytte ut veggspenplater med gulvspenplater, da disse har vesentlig bedre bæreevne.



Enkelte sutakplater på nedre del av takflate har løsnet.

Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer med noe alders- og bruksslitasje. Vinduer produsert i 1986 har dårligere isoleringsevne enn de som er produsert iht. dagens forskriftskrav. Risiko for punktering/skader er større på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand, men en eventuell utskifting vil blant annet medføre bedre varmeøkonomi. Utskifting av vinduer gjennomføres vanligvis i regi av det enkelte borettslag.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Ytterdør med glassfelt.

Balkongdør med 3-lags isolerglass, produsert i 1986.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med alders- og bruksslitasje. Balkongdører og entrédører produsert i 1986 har dårligere isoleringsevne enn de som er produsert iht. dagens forskriftskrav. Risiko for punktering/skader er større på eldre isolerglass.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bygningsdelene fungerer foreløpig med dagens tilstand. Utskifting av balkongdører og entrédører gjennomføres vanligvis i regi av det enkelte borettslag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på 9 m². Balkongdekke i betong. Treheller på gulv. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er 0,87 m. Dagens krav til rekkverkshøyde er 1,0 m. Tidligere forskriftskrav var 0,90 m. Rekkverk har glassfelt i øvre del på én side. Liggende trepanel på leilighetens yttervegger mot balkong. Veggmontert utelampe og dobbel stikkontakt.

Tilstandsrapport

Balkongen har hovedsakelig normal og forventet slitasje samt klimapåvirkning mht. alder. Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra innvendig side av balkongen. Treheller er ikke demontert på befaringen og tilstand på betongdekke er ikke kontrollert av takstmannen, da det krever inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Slitte treheller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyde må endres til 0,90 m dersom krav på byggemeldingstidspunktet skal tilfredsstilles.

Generelt om vedlikehold: Balkonger behøver regelmessig vedlikehold i form av rengjøring av overflater, fjerning av snø på vinterstid, oljing/beising av tregulv og generelt vedlikehold slik som maling/beising av vegger og rekkverk m.m.



Rekkverkshøyde ca. 0,87 m.

INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Gulv: 3-stavs eikeparkett. Vinylbelegg på del av gulv i bod.

Vegger: Malt strie i entré, gang og stue. Malte gipsplater i bod. Tapet på begge soverom. Malte plater på kjøkken.

Himlinger: Malte gipsplatehimlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre stedvis slitt parkett med flere sår og merker. Slitte vegg- og himlingsoverflater med flere skruehull etter tidligere oppheng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av overflater må påregnes ved et eierskifte.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 9 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 13 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 12 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 19 mm gjennom hele rommet i stue. Høydeforskjell i intervallet 10-20 mm innenfor en avstand på 2 meter og høydeforskjell i etasjeskille på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet gir TG 2. Totalt avvik måles ved minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

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.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

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

- Andre tiltak:

Leier man ut bolig, er man pliktig til å måle radon (med unntak av boliger som ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå) og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. Dersom eier selv bor i leiligheten, og ikke leier ut noen del av den, er det derimot ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår. Det er ikke montert ildsted. Sotluke er montert på hovedsoverom. Ingen unormale avvik registrert, bortsett fra at det ikke er montert ildfast plate på gulv under sotluke.

Tetthet og funksjon for pipeløp er ikke videre kontrollert på befaringen. For full tilstandsvurdering av pipe bør den kommunale feiermester/brann- og redningsetaten kontaktes. Dette er spesielt relevant dersom man monterer ildsted tilknyttet pipeløpet. Ved eventuell montering av ildsted må det blant annet monteres ildfast plate på gulv under sotluke.

TG 2 Innvendige dører

Glatte hvite innvendige dører. Skyvedører til bad (1 av 2 dører), hovedsoverom og begge kjøkkendører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Skyvedør mellom bad og soverom er treg å åpne/lukke. Skyvedør mellom soverom og stue subber i terskel og mangler sluttstykke med skyvedørsring. Skyvedører til kjøkken tetter ujevnt mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring/utskifting må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fliser på gulv og vegger. Nedsenket dusjsone. Malt innvendig himling. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør i entré. Plastsluk med klemring for membran. Membran/slukmansjett er synlig i sluk. For øvrig lot det seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Gulvmontert toalett. Servant med servantbatteri. Baderomsinnredning med profilerte og glatte skapfronter. Speil og belysning over servant. Tørkeskap. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i øvre del av vegg. Tilluft via spalte ved dørterskel på dør til gang.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommets hovedkonstruksjon er 38 år. Bad som er bygd iht. byggeforskrifter fra før 1997 gis som hovedregel TG 3, selv om det ikke nødvendigvis er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Baderommet tilfredsstiller ikke dagens strenge krav til våtromsstandard (tetthet og membraner). På befaringen ble det registrert at det ikke er tett overgang mellom sluk og membran, blant annet pga. manglende feste på den ene skruen til klemringen. Overgang mellom membran og sluk er et kritisk punkt med baderommet. Dette innebærer at badegulvet ikke kan forventes å være tett. Gulvet er sjekket med krysslaser. Utenfor dusjsonen er det noe lokalt motfall på gulvet. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal iht. gjeldende retningslinjer gis TG3.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Sluk

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i nedre del av soveromsvegg på baksiden av dusjonen. Hullet er tettet med dekklokk, som enkelt kan demonteres ved fremtidig fuktkontroll.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Dobbelt vitrineskap med glasshyller. Oppvaskkum (1 ½ kum) med avrenningsfelt og ettgrep blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt. Normal bruksslitasje. Skapdører og skuffer er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

1. ETASJE > KJØKKEN

Benkeplate

Benkeplate i heltre bøk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert merker i benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Benkeplaten bør eventuelt slipes og oljes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Merker i benkeplate.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre slitt kjøkkenventilator. Delvis ødelagt skyvebryter på avtrekksviften.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å skifte kjøkkenventilatoren, da den har overskredet normal levetid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør i leiligheten er kobberrør fra byggeår. Det er montert utekran på bodvegg på siden ved inngangsparti. Stoppekran for utekran og stoppekran for brannslange er plassert i kjøkkenbenk. I tillegg er det en stoppekran innerst bak luke i innvendig bod som antas å være hovedstoppekran for leiligheten. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert på befaringsdagen. For fullverdig kontroll av vann- og avløpsrør så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Hovedstoppekran ble ikke testet på befaringen da den er vanskelig tilgjengelig. Hovedstoppekran er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Hovedstoppekran bør gjøres bedre tilgjengelig og merkes.

Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør av plast. Felles avløpsrør, som er synlig bak luke i bod og på loft er i plast.

Rørføringer og avløpsrørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i konstruksjonen. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg i stue, hovedsoverom og kjøkken samt via spalteventiler i vinduer. Ventilasjonsløsningen i leiligheten er enklere enn det som benyttes i nyere boliger i dag. Balansert ventilasjon gir en høyere og mer energieffektiv

Tilstandsrapport

luftutveksling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler/gjennomføringer.

Gjelder på loft hvor det ble registrert fuktmerker/kondensmerker på gulv under ventilasjonskanaler på deler av ventilasjonskanalene i områder der det ikke var isolert tilstrekkelig rundt kanalene.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonskanalene må isoleres.

Det anbefales en full gjennomgang av ventilasjonskanaler inkludert sammenføyninger samt gjennomføringer gjennom etasjeskille og yttertak.



Uisolert ventilasjonskanal på loft.



Kondensmerker på gulv under uisolert ventilasjonskanal.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 1987. Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I og med at varmtvannsberederen er 38 år gammel bør man vurdere å skifte den, da skader/følgeskader plutselig kan oppstå på en så gammel varmtvannsbereder. Det bør da etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift, dvs. fast tilkobling.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Originalt sikringsskap med 35A hovedsikringer. Hovedsikringer er skrusikringer. Sikringsskapet er plassert i entré. Fordelingskurser med skrusikringer. Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs og 6 stk. 16A kurser.

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.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ukjent

Det er kun funnet samsvarserklæring fra Eltel Networks AS, datert 23.11.2017, i forbindelse med installering av AMS måler (automatisk strømmåler). Samsvarserklæringen er festet på innvendig side av dør til sikringsskap.

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, brannpilløp 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

Det ble registrert at det er løs dobbel stikkontakt på balkong.

Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert 5 år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene.

I forbindelse med eventuelle el. arbeider utført etter 01.01.1999, er det pålagt med samsvarserklæringer som skal følge boligen. Det er kun funnet samsvarserklæring vedrørende installering av AMS måler. Det vil si at øvrig el. anlegg enten er fra før 1999, eller mangler samsvarserklæringer. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll, og anlegget gis TG 2.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Husbrannslange i kjøkkenbenk. Det er montert røykvarsler.

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

Nei

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

Nei

10-års regelen gjelder brannslukningsapparat, ikke formstabil husbrannslange. Husbrannslangen bør kontrolleres hvert år ved å rulle ut hele slangen, sjekke at kranen virker og at slangen er uten sprekker.

Tilstandsrapport

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

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Det er ikke synlige skader på røykvarslere. Røykvarslere er ikke demontert eller funksjonstestet på befaringen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Ukjent alder på dreneringen, men antatt fra byggeår. Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og antatt alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Kun delvis synlig fuktsikring (knotteplast/grunnmursplate) og som delvis er avsluttet under terreng. Det mangler klemlist øverst på knotteplast/grunnmursplate. Disse forholdene gir økt risiko for fuktnntrengning i grunnmuren. Klemlist skal fungere som en tetningslist mellom veggen og platen, og lukker spalten øverst for å hindre at vann og fukt trenger inn.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Kun delvis synlig fuktsikring (knotteplast/grunnmursplate) som er uten klemlist og som delvis er avsluttet under terreng.



Knotteplast/grunnmursplate mangler klemlist.

TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1:50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Det er hellelagt ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I dette tilfellet er det ikke tilstrekkelig fall, og noe motfall mot bygningen enkelte steder. Ujevnheter i hellelagt område.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer.

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

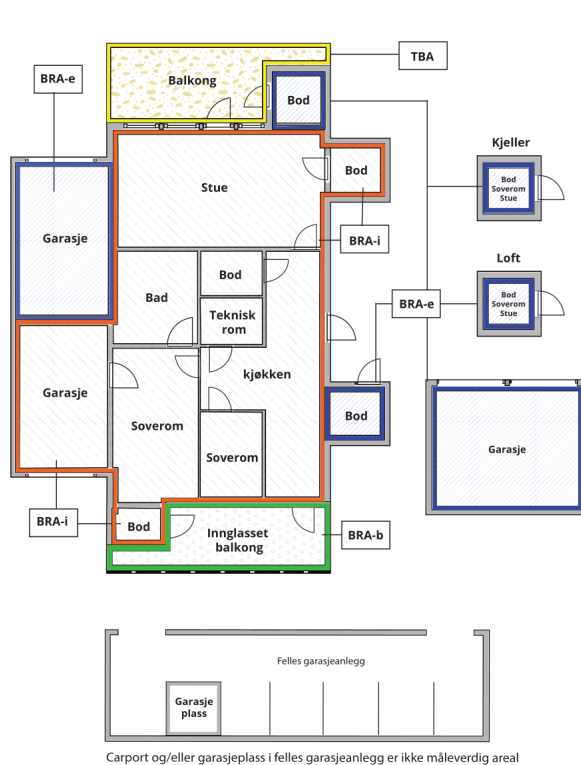
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	74	4		78	9
SUM	74	4			9
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, innvendig bod.	Bod på balkong, bod ved inngangsparti.	

Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,39 m.
Balkong med gulvareal på 9 m².
Bod på 2 m² på balkong.
Bod på 2 m² ved inngangsparti.
Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten, via eiendomsmegler, er tegning nr. 1701, datert 31.01.1985.

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

Kommentar: Dagslysflaten (lysflaten av glasset i vinduet) i hovedsoverom tilfredsstiller ikke anbefalt størrelse (10% av gulvarealet) i "rom for varig opphold", som f. eks. soverom.

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)
Leilighet	71	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.7.2025	Torgeir Lien med utlånte nøkler.	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	146	574		0	8669.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Østmarkveien 21 D

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Solbakkli Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
36/SOLBAKKLIA BORETTSLAG	957768148	36	OBOS Eiendomsforvaltning AS Tlf: 22 86 55 00	Braaten Gurid Olaus

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

36

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

4-mannsbolig beliggende på Oppsal/Ulsrud. Bygningen består av 2 leiligheter i 1. etasje og 2 leiligheter i underetasje.

Støpt betonggulv på grunn.

Grunnmur i betong/murkonstruksjon.

Etasjeskille i trekonstruksjon mellom 1. etasje og loft. Antatt etasjeskille i betong/betongelementer mellom 1. etasje og underetasje.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel.

Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.

For utfyllende informasjon om borettslaget anbefales det å sette seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler og eventuell vedlikeholdsplan.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	85352169			
Kommentar Felles forsikring for bygningsmassen i borettslaget. Eier må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.07.2025		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HN1175>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon