

Tilstandsrapport

📍 Hans Nordahls gate 62 , 0481 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 79, bnr. 127, snr. 108

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 04.12.2025

Rapportdato: 17.12.2025

Oppdragsnr.: 22486-1049

Referansenummer: CU1023

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
- 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 lovighet (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

Boligen er en leilighet i et boligbygg med flere boenheter, oppført i 2016. Bygget har moderne konstruksjoner med betongdekker, trelags isolerglassvinduer og balansert ventilasjon. Leiligheten har parkett på gulv, malte slette flater på vegger og himlinger, samt et prefabrikkert bad fra byggeår med flislagte overflater, varmekabler og tilfredsstillende fallforhold mot sluk. Kjøkkenet er innredet med slette fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer, og har automatisk lekkasjestopper. Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet felles vannbårent varmeanlegg, og varmtvann leveres fra sentralanlegg. Leiligheten har balkong på ca. 9 m² med betongdekke og rekkverk i stål og glass, delvis innglasset. Det er registrert enkelte avvik knyttet til entrédør og vanninstallasjoner, ellers fremstår boligen med normal standard og tilstand ut fra alder og bruk.

Byggemåte:

Utvendig / felles bygningsdeler

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger er utført i betong samt stål- og trekonstruksjoner, utvendig forblendet med teglstein. Yttertaket er et oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Vinduer

Boligen har vinduer med trelags isolerglass. Vinduenes produksjonsår er oppgitt til 2015.

Dører

Det er montert entrédør i brannklasse B30 med oppgitt lydreduksjon på 40 dB. Balkongdøren har tolags isolerglass. Entrédøren er uten synlig datomerking, mens balkongdøren er produsert i 2015.

Etasjeskiller / gulv mot grunn
Etasjeskillere er utført i betong.
Vannledninger

Vannledningene er utført i plast (rør-i-rør-system). Anlegget er i hovedsak skjult. Det er registrert synlig drenerør fra fordelerskap med utløp i bad, som del av lekkasjesikringen.

Avløpsrør

Avløpsrørene er utført i plast og er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Ventilasjon

Boligen er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft skjer via ventiler i oppholdsrom, med luftespalte under dører for sirkulasjon.

Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Anlegget er hovedsakelig skjult.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er sikret med jordfeilautomater.

Oppvarming

Leiligheten er tilkoblet oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Det er elektriske varmekabler i gulv på bad/wc.

Parkering

Grefsen Stasjon har sitt eget parkeringssameie tilknyttet området. Det er seksjonseiere som til tider selger eller tilbyr leie av sin garasjeplass.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har vinduer med trelags isolerglass produsert i 2015. Vindusrammer og karmen er i malt treverk. Entrédøren er utført i henhold til brannklasse B30 og har lydklassifisering på 40 dB. Balkongdøren er med tolags isolerglass, produsert i 2015. Entrédøren er uten datomerking. Balkongen er på ca. 9 m², med utgang fra stue. Den har betongdekke og rekkverk av stålprofiler og glass. Deler av balkongen er innglasset. Rekkverkshøyden er målt til 120 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har parkett. Veggene har malte, slette flater, og himlingene er i malt betong, med nedsenket himling med malte plater i entré. Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er fra byggeår 2016 og er utført som en prefabrikkert baderomskabin. Rommet er innredet med servantskap med skuffer, heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, dusjhjørne med dører i herdet glass, vegghengt toalett, samt opplegg for vaskemaskin. Veggene i baderommet er flislagte. Himlingen er utført med malte, slette flater.

Flisene fremstår i god stand, uten registrerte sprekker, bom eller skader i fuger ved visuell kontroll. Malte flater i himlingen er uten misfarging, sprekker eller tegn til fuktskader.

Gulvet er belagt med fliser og har elektriske varmekabler. Det er målt fall på ca. 29 mm fra dørterskel til sluk. I dusjsonen er gulvet nedsenket med ca. 10

mm i forhold til resten av gulvet.

Gulvet har tilfredsstillende fallforhold mot sluk, og nedsenket dusjsone gir ekstra sikkerhet mot vannlekkasje. Flisene fremstår uten synlige skader eller bom, og det er ikke registrert svikt i fuger eller overflate. Varmekablene vurderes som normalt fungerende basert på opplysninger, men er ikke funksjonstestet.

Badet har sluk i metall, plassert i gulvet. Badet er fra byggeår 2016. Membranen ligger skjult og kan ikke inspiseres uten destruktive inngrep.

Det foreligger ingen synlige tegn til lekkasje, fuktskader eller svekkelser rundt slukområdet. Basert på konstruksjonstype

Beskrivelse av eiendommen

(prefabrikkert kabin) og byggeår anses løsningen som tilfredsstillende og i tråd med gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Badet er innredet med servantskap med skuffer, heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, dusjhjørne med dører i herdet glass, vegghengt toalett, samt opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Dusjsone vender mot fellesarealer.

Dette medfører at det ikke er gjort destruktive undersøkelser for å kontrollere tilstanden bak overflater i våtsoner. Vurderingen baserer seg derfor kun på visuell inspeksjon og fuktmåling med ikke-destruktive metoder. Det gjøres oppmerksom på at skjulte skader ikke kan utelukkes uten hulltaking, og det anbefales tettere oppfølging dersom symptomer på fukt eller skade senere skulle oppstå.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med hvite, slette fronter, laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er installert integrerte hvitevarer, herunder kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Over benk er det montert fliser mellom over- og underskap, samt strømuttak og bekledning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med automatisk lekkasjestopper. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningssystemet er utført i plast (rør-i-rør-system), og anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det er registrert synlig drenerør fra fordelerskap med utløp til bad som del av lekkasjesikringen. Stengekraner er plassert i skap og er funksjonstestet. Det er observert irr og fukt rundt kobling til vannmåler.

Avløpsrørene er utført i plast (PP/PVC) og er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det er registrert synlige rørføringer under enkelte sanitærinstallasjoner, men størstedelen av rørsystemet er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Boligen er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft tilføres via ventiler i oppholdsrom, og det er etablert luftespalter under innvendige dører for å sikre sirkulasjon mellom rom.

Det er sentralanlegg for varmt vann. Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet et felles vannbårent varmeanlegg. Rørføringer og komponenter er hovedsakelig skjult i konstruksjonen, med synlige radiator i stue. Sikringsskapet er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse som stemmer overens med installasjonen, og samsvarserklæring er fremlagt.

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).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

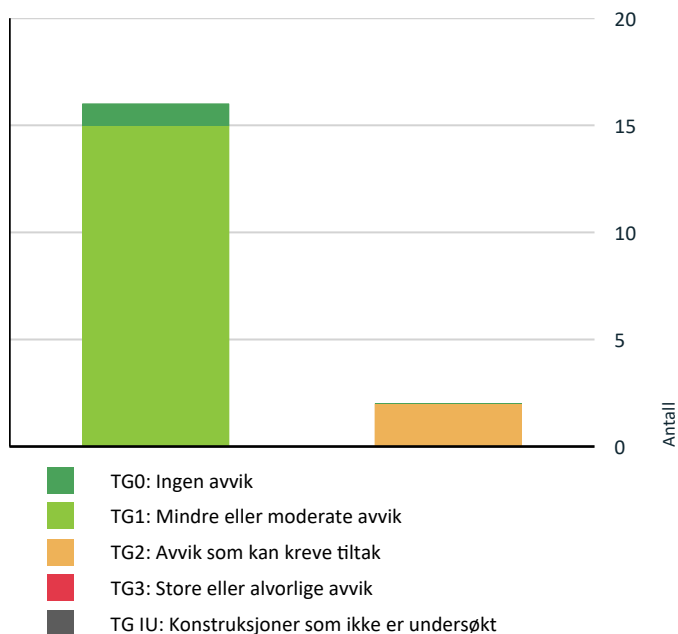
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. 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 befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2016

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer med trelags isolerglass produsert i 2015. Vindusrammer og karmen er i malt treverk.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Entrédøren er utført i henhold til brannklasse B30 og har lydklassifisering på 40 dB. Balkongdøren er med tolags isolerglass, produsert i 2015. Entrédøren er uten datomerking.

Vurdering av avvik:

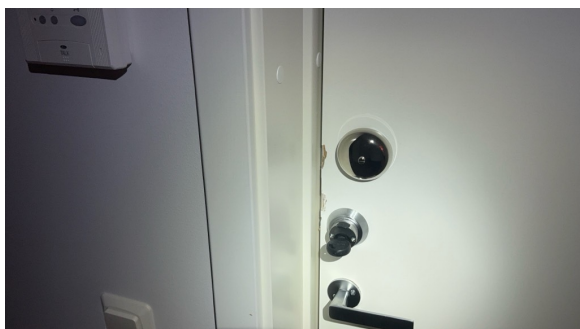
- Det er avvik:

Det er registrert skade på karm og dørblad ved entrédøren. Døren skal skiftes i sin helhet, og funksjon vurderes ikke nærmere. Balkongdøren fremstår i god teknisk stand uten synlige skader, punktering eller funksjonssvikt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entrédøren vurderes til TG2 grunnet skade som krever utskiftning. Balkongdøren vurderes til TG1, basert på alder og tilstand.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er på ca. 9 m², med utgang fra stue. Den har betongdekke og rekkverk av stålprofiler og glass. Deler av balkongen er innglasset. Rekkverkshøyden er målt til 120 cm.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene har parkett. Veggene har malte, slette flater, og himlingene er i malt betong, med nedsenket himling med malte plater i entré.

Overflater har normal bruksslitasje utfra alder og bruk.

Basert på tilstand og alder, samt kun mindre overflateslitasje, vurderes overflatene til TG1 etter NS 3600:2018.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår 2016 og er utført som en prefabrikkert baderomskabin. Rommet er innredet med servantskap med skuffer, heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, dusjhjørne med dører i herdet glass, vegghengt toalett, samt opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene i baderommet er flislagte. Himlingen er utført med malte, slette flater.

Flisene fremstår i god stand, uten registrerte sprekker, bom eller skader i fuger ved visuell kontroll. Malte flater i himlingen.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og har elektriske varmekabler. Det er målt fall på ca. 29 mm fra dørterskel til sluk. I dusjsonen er gulvet nedsenket med ca. 10 mm i forhold til resten av gulvet.

Gulvet har tilfredsstillende fallforhold mot sluk. Flisene fremstår uten synlige skader eller bom, og det er ikke registrert svikt i fuger eller overflate.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har sluk i metall. Badet er fra byggeår 2016. Membranen ligger skjult og kan ikke inspiseres uten destruktive inngrep.

Det foreligger ingen synlige tegn til lekkasje, fuktskader eller svekkelser rundt slukområdet. Basert på konstruksjonstype (prefabrikkert kabin) og byggeår anses løsningen som tilfredsstillende og i tråd med gjeldende krav på oppføringstidspunktet.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med servantskap med skuffer, heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, dusjhjørne med dører i herdet glass, vegghengt toalett, samt opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Dusjsone vender mot fellesarealer.

Dette medfører at det ikke er gjort destruktive undersøkelser for å kontrollere tilstanden bak overflater i våtsoner. Vurderingen baserer seg derfor kun på visuell inspeksjon og fuktmåling med ikke-destruktive metoder. Det gjøres oppmerksom på at skjulte skader ikke kan utelukkes uten hulltaking, og det anbefales tettere oppfølging dersom symptomer på fukt eller skade senere skulle oppstå.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med hvite, slette fronter, laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er installert integrerte hvitevarer, herunder kjøll-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Over benk er det montert fliser mellom over- og underskap, samt strømuttak og bekledning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med automatisk lekkasjestopper.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningssystemet er utført i plast (rør-i-rør-system), og anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det er registrert synlig drenerør fra fordelerskap med utløp til bad som del av lekkasjesikringen. Stengekraner er plassert i skap og er funksjonstestet. Det er observert irr og fukt rundt kobling til vannmåler.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Rør-i-rør-systemet er en moderne løsning som gir god lekkasjesikring, og anlegget fremstår i funksjonell stand. Irr og fukt ved koblingen til vannmåler indikerer mulig lekkasje eller kondens, og det anbefales at dette kontrolleres av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnet registrert fukt og irr ved kobling, settes TG2 etter NS 3600:2018, det anbefales at dette kontrolleres av rørlegger for å unngå følgeskader.

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene er utført i plast (PP/PVC) og er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det er registrert synlige rørføringer under enkelte sanitærinstallasjoner, men størstedelen av rørsystemet er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft tilføres via ventiler i oppholdsrom, og det er etablert luftespalter under innvendige dører for å sikre sirkulasjon mellom rom.

! TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

! TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet et felles vannbårent varmeanlegg. Rørføringer og komponenter er hovedsakelig skjult i konstruksjonen, med synlige radiator i stue.

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 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 entré og er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse som stemmer overens med installasjonen, og samsvarserklæring er fremlagt.

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.

2016

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?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

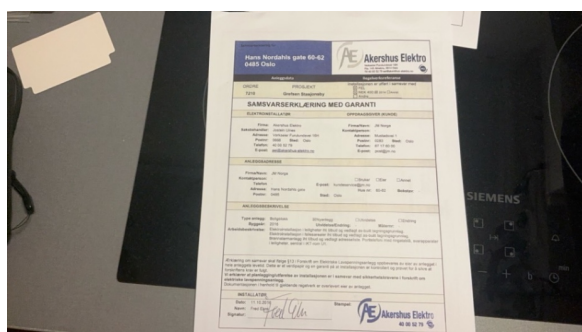
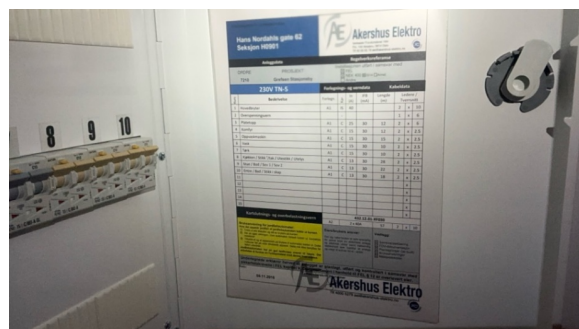
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

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.

Tilstandsrapport



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 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).

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

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

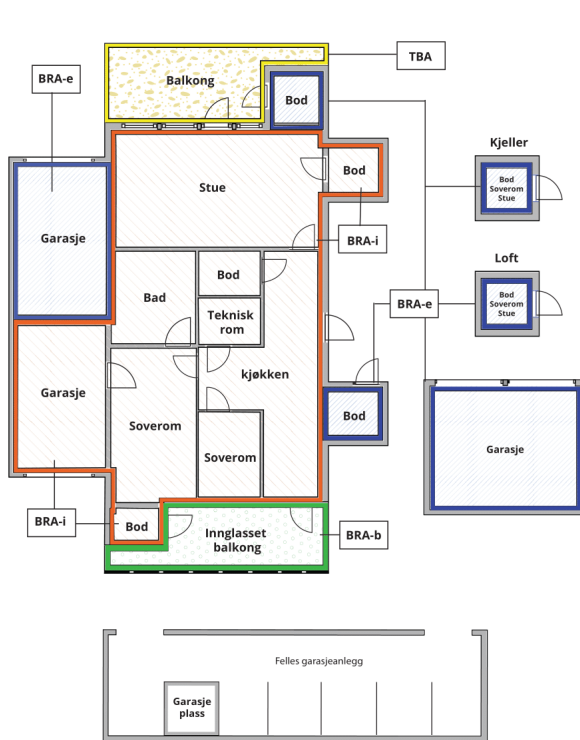
Hva er måleverdig areal?

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)		
Etasje	66			66	9
Kjeller		5		5	
SUM	66	5			9
SUM BRA	71				

Romfordeling

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

Kommentar

Boligen disponerer bod i kjeller. Boden er målt til ca 5 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: 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 byggeteknisk 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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	5

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2025	Matias Utnem	Takstingeniør
	Cheng Jie Rong	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	79	127		108		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hans Nordahls gate 62

Hjemmelshaver

Shen Ai Li, Rong Wei Min

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i Grefsen stasjonsby.

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

Pent opparbeidet fellesareal med stort og skjermet indre gårdsrom. Gårdsrommet er omgitt av velholdte gressplener, trær, prydbusker, blomsterbed og øvrig beplantning. Fellesarealene er tilrettelagt med utebelysning, sykkelparkering og flere sittegrupper for beboerne.

Annet

Byggemåte:

Utvendig / felles bygningsdeler

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger er utført i betong samt stål- og trekonstruksjoner, utvendig forblendet med teglstein. Yttertaket er et oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Vinduer

Boligen har vinduer med trelags isolerglass. Vinduenes produksjonsår er oppgitt til 2015.

Dører

Det er montert entrédør i brannklasse B30 med oppgitt lydreduksjon på 40 dB. Balkongdøren har tolags isolerglass. Entrédøren er uten synlig datomerking, mens balkongdøren er produsert i 2015.

Etasjeskiller / gulv mot grunn

Etasjeskillere er utført i betong.

Vannledninger

Vannledningene er utført i plast (rør-i-rør-system). Anlegget er i hovedsak skjult. Det er registrert synlig drenerør fra fordelerskap med utløp i bad, som del av lekkasjesikringen.

Avløpsrør

Avløpsrørene er utført i plast og er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Ventilasjon

Boligen er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft skjer via ventiler i oppholdsrom, med luftespalte under dører for sirkulasjon.

Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Anlegget er hovedsakelig skjult.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er sikret med jordfeilautomater.

Oppvarming

Leiligheten er tilkoblet oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Det er elektriske varmekabler i gulv på bad/wc.

Parkering

Grefsen Stasjon har sitt eget parkeringssameie tilknyttet området. Det er seksjonseiere som til tider selger eller tilbyr leie av sin garasjeplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	11.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.