

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kruttveien 12 , 0585 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 124, bnr. 210, snr. 116

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m<sup>2</sup> BRA-i: 72 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 22486-1081

Referansenummer: AF7831

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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Kort beskrivelse av eiendommen:

Leilighet beliggende i boligblokk oppført i 2008 på Løren i Oslo. Boligen har et bruksareal (BRA-i) på ca. 72 m<sup>2</sup> og inneholder entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og walk-in closet, samt utgang til balkong på ca. 11 m<sup>2</sup>. I tillegg disponeres kjellerbod og garasje plass. Bygningen er oppført med betongkonstruksjoner, pusset og malt fasade og flatt tak. Innvendig fremstår boligen med parkettgulv, malte overflater og standard kjøkkenløsning, mens badet er fra byggeår med flislagte overflater og vannbåren varme.

## Overordnet vurdering av eiendommen:

Boligen fremstår generelt med normal standard sett opp mot byggeår, og med forventet aldersslitasje på bygningsdeler og overflater. Det er registrert enkelte avvik knyttet til våtrom, hvor badet har passert en vesentlig del av forventet levetid, med økt risiko for fremtidige tiltak. Øvrige bygningsdeler og tekniske installasjoner fremstår i hovedsak som funksjonelle uten vesentlige avvik, men det må påregnes normalt vedlikehold og oppgraderinger over tid. Samlet vurderes boligen å ha en normal tilstand for alder og type, med behov for særlig oppfølging av våtrom på sikt.

## Byggemåte

Boligblokk oppført i 2008. Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Grunnmur er utført i betong. Etasjeskillere er utført i betongkonstruksjon. Yttervegger er oppført i betong og/eller murverk, utvendig pusset og malt. Bygningen har flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalt takbelegg, takfolie eller tilsvarende. Takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

## Parkering

Med boligen selges garasje plass nr. 137.

## Romhøyder:

Stue/kjøkken har en romhøyde på ca. 2,42 m. Soverom har en romhøyde på ca. 2,42 m. Bad har en romhøyde på ca. 2,19 m. Walk-in closet har en romhøyde på ca. 2,35 m.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### Utvendig:

Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2007. Balkong på ca. 11 m<sup>2</sup> med flislagt dekke og rekkverk i stål. Bygningsdeler fremstår med forventet aldersslitasje, uten registrerte vesentlige avvik ved visuell kontroll.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### Innvendig:

Innvendige overflater består av parkett, malte vegger og malte betonghimlinger. Det er registrert normale bruksspør som merker, hull og mindre skader i overflater, vurdert som kosmetiske forhold.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad:

Badet er fra byggeår (2008) og utført med flislagte overflater og vannbåren gulvvarme. Det er registrert sprekker og misfarging i

fuger, samt at overflater og membran har passert en vesentlig del av forventet levetid. Membran er ikke dokumentert og ligger skjult, noe som gir økt usikkerhet og risiko over tid.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

#### Kjøkkenet:

Kjøkkenet har innredning med over- og underskap, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Det er registrert mindre slitasje i form av hakk og riper, men kjøkkenet fremstår som funksjonelt med normale bruksspør. Avtrekk via sentralt ventilasjonsanlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

#### Tekniske installasjoner:

Boligen har rør-i-rør system med fungerende stoppekraner, samt avløp i plast. Ventilasjon via mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler. Oppvarming med vannbåren varme. Elektrisk anlegg fra 2008 med samsvarserklæring.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

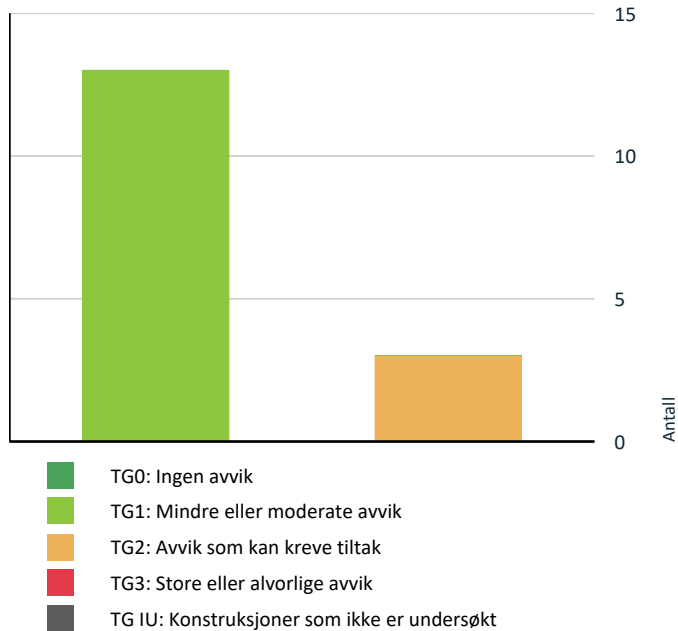
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger av boligen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2008

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Boligen har vinduer med 3-lags isolerglass produsert i 2007.

Med produksjonsår 2007 har vinduene vært i bruk over tid, og slitasje på pakninger, beslag og overflater må forventes. Ved visuell kontroll er det ikke registrert konkrete avvik.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Boligen har balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2007. Entrédøren er utført med kikkehull og har brann- og lydklassifisering. Balkongdøren har en alder som tilsier normal slitasje på pakninger, beslag og overflater.

Entrédør med brann- og lydklassifisering.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

oligen har balkong med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen har et areal på ca. 11 m<sup>2</sup>. Dekket er utført med fliser, og rekkverket består av stålpiler.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulvflater består av parkett. Vegger er utført med malte slette flater, og himlingen er utført med malte betongelementer.

Det er registrert merker på vegger etter tidligere montert utstyr, samt enkelte sår og hakk i overflater.

Slitasje og merker på vegger og gulv er normalt i boliger som har vært i bruk over tid. Hull etter oppheng og mindre skader anses som kosmetiske forhold.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Badet er fra byggeår. Det foreligger FDV-dokumentasjon i byggemappe/prosjektbeskrivelse.

### 2.ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen er utført med malte stålplater.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har en alder som tilsier at mer enn halve forventede levetid er passert. Det er registrert enkelte sprekker i fuger samt misfarging av fuger.

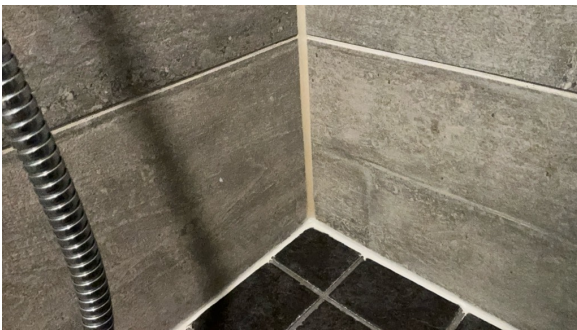
##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkdannelse og misfarging i fuger oppstår ofte som følge av fuktbelastning og slitasje over tid. Når overflatene har passert en vesentlig del av sin forventede levetid, øker risikoen for svekkelse av materialene og redusert motstand mot fukt.

Himling i stålplater er generelt motstandsdyktig mot fukt, men tilstanden må vurderes i sammenheng med øvrige overflater i våtrommet.

Når mer enn halve levetiden er passert, må vedlikehold og oppgradering av overflater påregnes over tid.



### 2.ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har vannbåren varme.

Det er målt tilfredsstillende fall til sluk.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har en alder som tilsier at mer enn halve forventede levetid er passert.

Når overflatene har passert en vesentlig del av forventet levetid, må det påregnes økt slitasje og gradvis svekkelse av materialer over tid.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Når mer enn halve levetiden er passert, må vedlikehold og fremtidig oppgradering påregnes.



## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluket er utført i plast. Membran/tettesjikt er ikke synlig, og ligger skjult under flisene. Membranens type og utførelse er ukjent.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Når membran ligger skjult og det ikke foreligger dokumentasjon, oppstår det usikkerhet knyttet til utførelse og tilstand.

Basert på oppgitt alder vurderes det at membranen har passert mer enn halve forventede levetid, noe som innebærer økt risiko for svekkelse over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når membran ligger skjult og det ikke foreligger dokumentasjon, oppstår det usikkerhet knyttet til utførelse og tilstand.

Basert på oppgitt alder vurderes det at membranen har passert mer enn halve forventede levetid, noe som innebærer økt risiko for svekkelse over tid.



## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er innredet med servantskap med topplate i komposittmateriale og servant plassert oppå benkeplate, samt ettgreps blandebatteri.

Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett med synlig systerne/utside av vegg, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Over servant er det montert speilskap med belysning.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

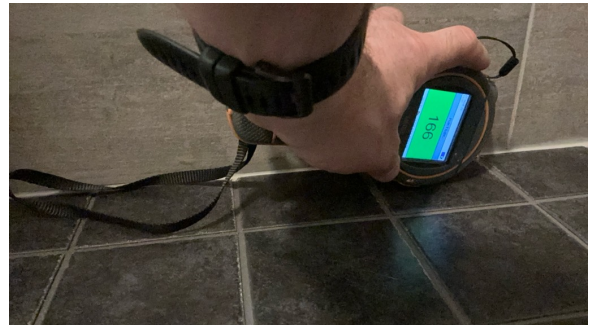
# Tilstandsrapport

## 2.ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova. Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.



## KJØKKEN

## 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

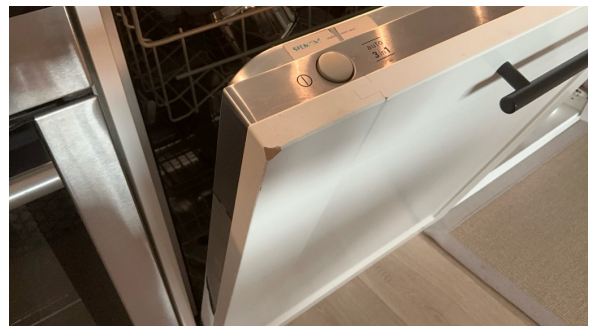
### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med lav profil. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandeblender. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Det er montert glassplate mellom benk og overskap, samt belysning og strømuttak under overskap.

Det er registrert mindre hakk og riper på kjøkkeninnredningen, noe som er normalt med tanke på alder og bruk.

Slitasje i form av mindre hakk og riper oppstår naturlig ved daglig bruk og påvirker i hovedsak det visuelle uttrykket. Kjøkkenløsningen fremstår ellers som funksjonell med gode arbeidsforhold og beskyttelse av veggflater med glassplate.



## 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Boligen har vannrør i rør-i-rør-system. Det er montert stoppekraner i skap under servant på badet. Stengeventilene er testet på befaringstidspunktet og fungerer.

Rør-i-rør-system gir en løsning hvor eventuelle lekkasjer ledes til synlig sted, noe som bidrar til å redusere risiko for skjulte fuktskader. Tilgjengelig plassering av stoppekraner under servant gir god tilgang for avstenging ved behov.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

## ! TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er utført i plast.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft til boligen skjer via tilluftsventiler i vinduer og yttervegg.

## ! TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

### Beskrivelse

Boligen har sikringskap med automatsikringer og tilhørende kursfortegnelse. Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i 2008.

Samsvarserklæring fra 2008 dokumenterer at anlegget på det tidspunktet ble utført i henhold til gjeldende forskrifter.

Det er utført arbeider på det elektriske anlegget i 2025, og det foreligger samsvarserklæring for arbeidene. Arbeidene omfatter splitting av lysbryter med Plejd-system, etablering av ekstra stikkontakter (1 stk. på soverom, 1 stk. i gang og 4 stk. i stue tilkoblet eksisterende kursopplegg), samt demontering av eksisterende dimmer og montering av 2-soners dimmer med tilhørende fjernkontroll.

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

# Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

**2008**

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?  
**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.



# 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 bodar
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
2.Etasje	72			72	11
<b>SUM</b>	<b>72</b>	<b>5</b>			<b>11</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>77</b>				

## Romfordeling

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

### 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:* Det er ikke fremlagt tegninger av boligen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er utført arbeider på det elektriske anlegget i 2025, og det foreligger samsvarserklæring for arbeidene. Arbeidene omfatter splitting av lysbryter med Plejd-system, etablering av ekstra stikkontakter (1 stk. på soverom, 1 stk. i gang og 4 stk. i stue tilkoblet eksisterende kursopplegg), samt demontering av eksisterende dimmer og montering av 2-soners dimmer med tilhørende fjernkontroll.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Matias Utne Unni Jordet	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	210		116	9083 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

### Adresse

Kruttveien 12

### Hjemmelshaver

Jordet Unni

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til på Løren

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

### Om tomten

Tomt

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet/borettslaget/selskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel/seksjon/leilighet/enhet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

### Annet

Byggemåte

Boligblokk oppført i 2008. Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Grunnmur er utført i betong. Etasjeskillere er utført i betongkonstruksjon. Yttervegger er oppført i betong og/eller murverk, utvendig pusset og malt. Bygningen har flat takkonstruksjon. Takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen fra 13.05.2008.

Innhold

Boligen inneholder: Entré, bad, to soverom, walk-in closet, kjøkken og stue. Fra stuen er det utgang til balkong. I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Parkering

Med boligen selges garasjeplass nr. 137.

## Annet

### Byggemåte

Boligblokk oppført i 2008. Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Grunnmur er utført i betong. Etasjeskillere er utført i betongkonstruksjon. Yttervegger er oppført i betong og/eller murverk, utvendig pusset og malt. Bygningen har flat takkonstruksjon, antatt teknet med asfalt takbelegg, takfolie eller tilsvarende. Takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse.	18.10.2005	23.11.2005	
Igangsettingstillatelse	18.01.2006	17.03.2006	
Tatt i bruk	13.05.2008	20.05.2008	
Ferdigattest.	27.01.2026	11.02.2026	2025/09451

### Innhold

Boligen inneholder: Entré, bad, to soverom, walk-in closet, kjøkken og stue. Fra stuen er det utgang til balkong. I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på ca. 5 kvm.

### Parkering

Med boligen selges garasje plass nr. 137.

### Romhøyder:

Stue/kjøkken har en romhøyde på ca. 2,42 m. Soverom har en romhøyde på ca. 2,42 m. Bad har en romhøyde på ca. 2,19 m. Walk-in closet har en romhøyde på ca. 2,35 m.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	10.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	10.03.2026		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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