

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Munkebekken 211 , 1061 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 109, bnr. 55

Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 21.07.2025

Rapportdato: 18.08.2025

Oppdragsnr.: 13372-4230

Referansenummer: PR1813

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Edvard Johansen



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

Kim Edvard Johansen

Uavhengig Takstingeniør

kej@norsktaksering.no

977 88 440



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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 • tilleggsgbygg 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 straktiltak 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

Vertikaldelt tomannsbolig over 3 etasjer oppført i 1986. Datidens byggeregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Bygningen er oppført i trekonstruksjoner over støpt såle.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:

2025: Malt veggflater i flere rom

2022: Elektriske arbeider - kabling til nye og eksisterende stikkontakter samt sikringsskap (utført av Aziz AS, samsvarserklæring foreligger)

2020: Pusset opp bad/wc og vaskerom (utført av Alfa Olis Gass & VVS AS og Lilleaker Håndtverkssenter AS)

2020: Elektriske arbeider ifm. ombygging av u.etg, samt varmekabler i våtrom (utført av E-verket elektroinstallasjon AS, samsvarserklæring foreligger)

2020: Lagt laminatgulv og pusset opp boligen innvendig

2020: Bygget terrasser og utvendige trapper

2019: Skiftet stedvis dårlig trepanel og malt utvendig trekledning i regi av borettslaget

2019: Drenert to sider av boligen i regi av borettslaget

2019: Utskiftning av vinduer og ytterdører i regi av borettslaget

2012: Lagt gulvfliser og pusset opp vindfang og gang

2010: Skiftet varmtvannsbereder

Vedlikeholdshistorikk er opplyst av selger.

Tomannsbolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak takkonstruksjon med tresperrer. Taket er tekktet betongtakstein fra byggeår. Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål fra byggeår. Det er montert stigetrinn for feier. Yttervegger i trebindingsverk fra byggeår. Fasader er kledd med liggende trepanel fra byggeår. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2017. Hvit profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2017. Malte terrassedører i tre med 2-lags glass datert 2017. 1.etg: Sydvendt balkong på ca. 6 m² i trekonstruksjon. Bjelke og søyler i treverk. Terrassebord i impregnert tre. Rekkverk i malt treverk med håndlist i impregnert tre. Det er montert dryppplate under deler av balkongen. Utelampe. 1.etg: Utgang til nordvendt terrasse over to nivåer på til sammen ca. 60 m². Terrassebord, rekkverk, skillevegg og takoverbygg i impregnert treverk. Takoverbygg med takplater av skrudde transparente plastplater. nU.etg: Terrasseplating/inngangsparti på ca. 22 m². Terrassebord i impregnert treverk. Utelampe. Utvendige trapper i impregnert treverk. Elementpipe fra byggeår. Heldekkende pipebeslag over tak.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Støpt betongsåle i 1.etg. Etasjeskillere i trebjelkelag. Gulv loft: Laminatgulv i gang og loftstue/soverom. Gulv 1.etg: Lamiantgulv i gang, kontor/soverom og stue/spisestue. Flislagt gulv i kjøkken (2010). Gulv u.etg: Flislagt gulv i vindfang og gang. Laminatgulv i alle tre soverom. Vegger 1.etg og loft: Hovedsakelig malte plater (slette overflater). Vegg u.etg: Malt smartpanel (mdf-plater) og malt tapet. Himlinger: Hovedsakelig malte plater og takessplater. Innvendig pusset og malt pipe. Elementpeis med innsats i stue. Skiferplate e.l på gulv foran peis. Innvendig tretrapp fra byggeår. Malte vanger, trappetrinn og rekkverk. Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører). Innerdør med glassfelt mellom vindfang og gang. Malte karmen og dørgerikter. Garderobesystem med hyller, skuffer og

oppheng i loftstue/soverom. Skyvedørsgarderobe med laminerte fronter og speildør i gang u.etg. Skyvedørsgarderobe med laminerte fronter og speildør på hovedsoverom i u.etg. Frittstående garderobeskap med mørke profilerte fronter på to soverom i u.etg. Lamellgardin på to stuevinduer. Plissegardin på flere vinduer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc fra 2020. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med mørke laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgrepsservantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj.

Vaskerom fra 2020. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater. Vegghengt toalett og innebygget sisterne. Servantinnredning med grå glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgrepsservantarmatur og speil med belysning. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Frittstående varmtvannsbereder og sikringsskap.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte laminerte fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgrepsservantarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og lysarmatur/benkebelysning oppunder overskap. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Integrert platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

287 liter Oso varmtvannsbereder datert 10.05.2010. Vannrør i kobber og plast av typen Høiax rør-i-rør system (Pex). Vannfordelerskapet er lokalisert i vaskerom. Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet. Synlige avløpsrør i plast av varierende årgang. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Varmekabler i vindfang, gang, bad/wc og vaskerom. Downlightsbelysning i loftstue/soverom. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler og 12 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert med støpt såle og betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Fuksikring og drenering er fra 2019 iflg. eier. Det ble drenert ved boligens bakside (nord side) og endevegg (øst side) i 2019 i regi av borettslaget. Grunnmur i murverk/betong og støpt betongsåle. Eiendommen har skrånende terreng. Forholdvis flatt terreng ved inngangssiden. Det er bygget terrasse/terrasseplating ved begge sider av huset. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

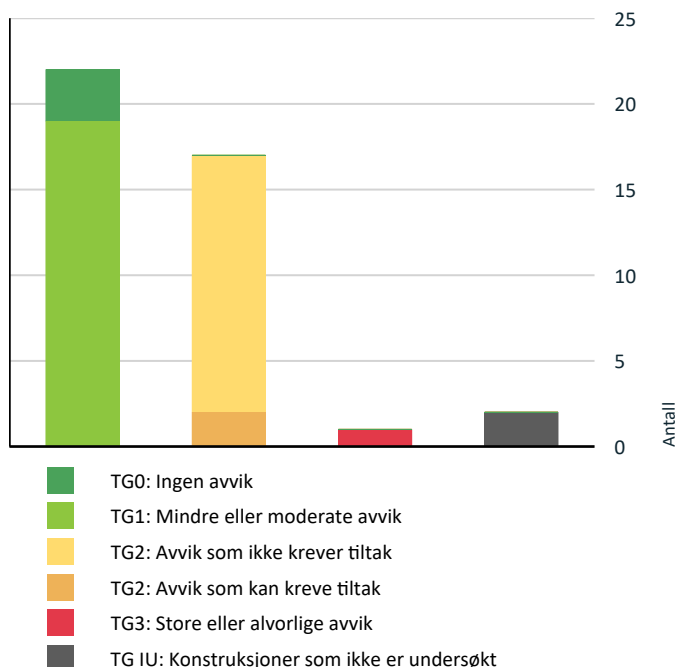
Godkjent byggetegning/plantegning er ikke mottatt, og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Det er utført endringer fra opprinnelig planløsning. U.etg er ombygget. Det er bla. bygget soverom i 1.etg. Opprinnelig bad og wc er slått sammen til bad/wc i u.etg. Det er bygget soverom og satt inn vindu i gavlvegg i u.etg. Vindusåpningen ble målt til ca. 0,57 m x 0,87 m. Vinduet er montert ca. 1,27 m over gulv. Krav rømningsvindu: Åpningen i rømningsvinduet må være minst 0,6 m høy og 0,5 m bred. Høyde og bredde på åpningen i rømningsvinduet skal til sammen utgjøre minst 1,5 m. Rømningsvindu som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under. Det foreligger ingen søknad/godkjenning/bruksendring.

Rekkegarasje

- Det foreligger ikke tegninger

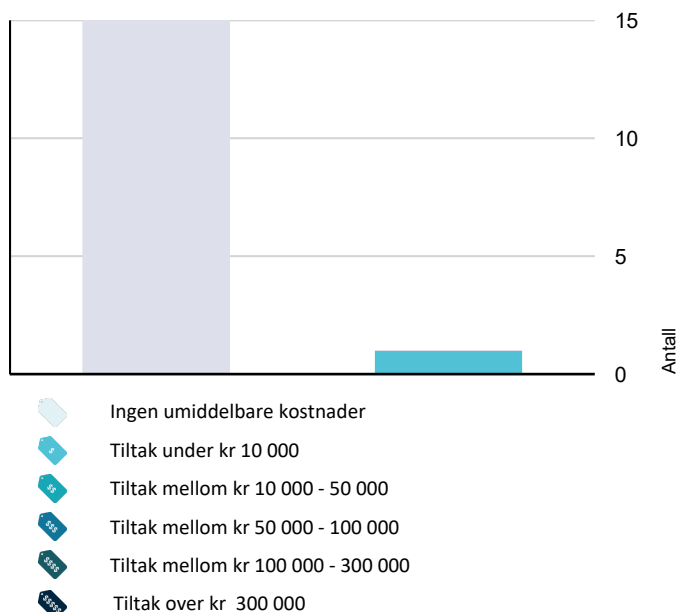
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer. Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE 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 og terrasser

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1986

Kommentar

Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket betongtakstein fra byggeår. Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Vurdering av avvik:

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

Tekkingen har synlig falmende farge og stedvis slitasje. Sperre ved vindski i mønet/gavl spriker.

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.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

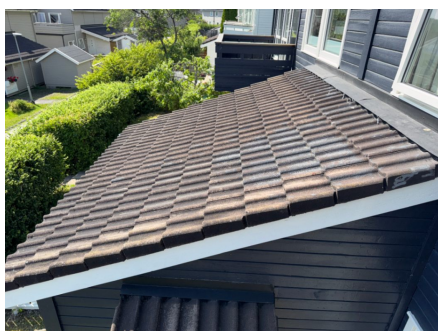
Tilstandsrapport



Taktekking



Taktekking



Taktekking

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål fra byggeår. Det er montert stigetrinn for feier. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trebindingsverk fra byggeår. Fasader er kledd med liggende trepanel fra byggeår. Det ble skiftet stedvis dårlig trepanel og malt utvendig trekledning i 2019 regi av borettslaget. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

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

Begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Stedvis slitasje i treverk grunnet alder. Stedvis vridde/kuvede panelbord. Trekledningen er fra byggeår har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

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.

Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer. På kort sikt anbefales det jevnlig vedlikehold av trepanel for å forlenge levetiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak takkonstruksjon med tresperrer. Innredet loft med lukket/skjult takverk. Bakenforliggende/innebyggede bærende konstruksjoner er ikke tilgjengelig. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav. Tilgang til isolerte kneloft/kott på begge sider. Konstruksjon har lufting ved takraft/gesims.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takverket er lukket/skjult, inspeksjon er ikke mulig. Ukjent type takverk og tilstand. Det tas forbehold om evt. skjulte feil i konstruksjonen grunnet manglende tilgang for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2017. Merknad: Vindu på hovedsoverom i u.etg har svelleskade i hjørnet av vinduskarm/utforing som er pusset/malt over. Ellers normal slitasje og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hvit profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2017. Malte terrassedører i tre med 2-lags glass datert 2017. Normal slitasje og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

1.etg: Sydvendt balkong på ca. 6 m² i trekonstruksjon. Bjelke og søyler i treverk. Ukjent type fundament. Terrassebord i impregnert tre. Rekkverk i malt treverk med håndlist i impregnert tre. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,93 m. Det er montert dryppplate under deler av balkongen. Utelampe.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverkshøyden på veranda ble målt til ca. 0,93 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. Oppkanten til verandadøren er noe høy (ca. 28 cm).

Rekkverket har stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler og blærer i maling. Solmarkise har slitt og misfarget markisdeuk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt overflatevedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser - 2

1.etg: Utgang til nordvendt terrasse over to nivåer på til sammen ca. 60 m². Terrassebord, rekkverk, skillevegg og takoverbygg i impregnert treverk. Takoverbygg med takplater av skrudde transparente plastplater. Ukjent type underlag/fundament. U.etg: Terrasseplating/inngangsparti på ca. 22 m². Terrassebord i impregnert treverk. Ukjent type underlag/fundament. Utelampe.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper i impregneret treverk.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv loft: Laminatgulv i gang og loftstue/soverom. Gulv 1.etg: Laminatgulv i gang, kontor/soverom og stue/spisestue. Flislagt gulv i kjøkken (2010). Gulv u.etg: Flislagt gulv i vindfang og gang. Laminatgulv i alle tre soverom.

Vegger 1.etg og loft: Hovedsakelig malte plater (slette overflater). Vegg u.etg: Malt smartpanel (mdf-plater) og malt tapet.

Himlinger: Hovedsakelig malte plater og takessplater.

Vedlikehold: 2025: Malt veggflater i flere rom. 2020: Lagt laminatgulv og pusset opp boligen innvendig. 2012: Lagt gulvfliser og pusset opp vindfang og gang. Stort sett normal slitasjegrad, dog avvik i enkelte rom. Merknad: Flislagt gulv i kjøkken har stedvis bom i flis og overflatesår. Ellers normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle i 1.etg. Etasjeskillere i trebjelkelag. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav. Det bemerkes at radon aktsomhet for området ved naboboligen er merket som høy, ref. søk på adresse i <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radon eksponering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Heldekkende pipebeslag over tak. Innvendig pusset og malt pipe. Sotluke er lokalisert i gang med flislagt gulv. Elementpeis med innsats i stue. Skiferplate e.l på gulv foran peis. Eier opplyser at det har vært tilsyn i senere tid uten påviste avvik. Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Undertegnende har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildstedets forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

TG 1 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke praktisk mulig å gjennomføre. U.etg har bygningskonstruksjoner av mur/betong. Rom mot terreng har støpt betongsåle med fliser og laminatgulv. Vegger mot terreng er flislagt og pusset/malt. Øvrige yttervegger vender mot nabo og/eller ligger over terreng. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fukt/fuktskader i u.etg.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp fra byggeår. Malte vanger, trappetrinn og rekkverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,91 m. Trappen er malt opp i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører). Innerdør med glassfelt mellom vindfang og gang. Malte karmen og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis synlige bruksmerker på dørblader, karmen/listverk og terskler. Innerdør til kjøkken tar/subber i gulv. Innerdør til bad/wc har svelleskade på nedkant dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Enkelte dører må justeres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobesystem med hyller, skuffer og oppheng i loftstue/soverom. Skyvedørsgarderober med laminerte fronter og speildør i gang u.etg. Skyvedørsgarderober med laminerte fronter og speildør på hovedsoverom i u.etg. Frittstående garderobeskap med mørke profilerte fronter på to soverom i u.etg. Lamellgardin på to stuevinduer. Plissegardin på flere vinduer.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

U.etg: Bad/wc ble pusset opp i 2020. Våtromsarbeidet ble utført av utført av Alfa Olis Gass & VVS AS og Lilleaker Håndtverkssenter AS. Det foreligger dokumentasjon og FDV.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis misfarging på flisfuger og silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD/WC

TE 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 61 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 31 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis misfarging på flisfuger og silikonfuger. Glippe/manglende fuge mellom gulv- og veggflis i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fallforhold ca. 89 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 121 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 150 mm topp slukrist i dusjsone

UNDERETASJE > BAD/WC

TE 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er lagt toppmembran/smøremanbran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget systerne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med mørke laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Vannrør i kobber og plast. Synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende gang (under trappen). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Tapetsert gipsplate og bunnsvill/trekonstruksjon mot badet.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende gang

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

U.etg: Vaskerom ble pusset opp i 2020. Våtromsarbeidet ble utført av utført av Alfa Olis Gass & VVS AS og Lilleaker Håndverkssenter AS. Det foreligger dokumentasjon og FDV.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 30 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis misfarging på flisfuger og silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fallforhold ca. 100 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 130 mm topp slukrist

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er lagt toppmembran/smøremanbran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sisterner. Servantinnredning med grå glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Frittstående varmtvannsbereder og sikringsskap. Vannrør i plast og vannfordelerskap. Synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.

Servantinnredning har svelleskader. Slitt silikonfuge i bakkant av toalett.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Lokal utbedring må utføres.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (6,6 % vektprosent). Synlig fra hulltaking: Smartpanel (mdf-plate), bunnsvill og islort bindingsverk og osb-/kryssfinérplate i bakkant av våtrommet.

Årstall: 2025



Hulltaking i tilstøtende soverom



Hulltaking i tilstøtende soverom

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte laminerte fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og lysarmatur/benkebelysning oppunder overskap. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Integrert platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Synlige vannrør i plast. Synlige avløpsrør i plast.

Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller

Tilstandsrapport

umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist at overflater har noe skader.

Innredning fremstår funksjonell, men har stedvis bruksslitasje, skader og sår. Enkelte fronter/komponenter og lysarmatur er teipet. Folie/laminat har stedvis løst. Benkeplater har stedvis slitasje og sår, primært ved platetopp og oppvaskmaskin. Misfargede fuger bak oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre kjøkkenventilator med redusert effekt. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber og plast av typen Høiax rør-i-rør system (Pex). Vannfordelerskapet er lokalisert i vaskerom. Rørplanlegget ble oppgradert ifm. våtromsarbeid utført i 2020. Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet. Normal forventet levetid på Pex rør i rør er 25-50 år. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Rørplanlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler tettemuffer i enden av varerør i kjøkken. Overløp fra vannfordelerskapet ble ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak

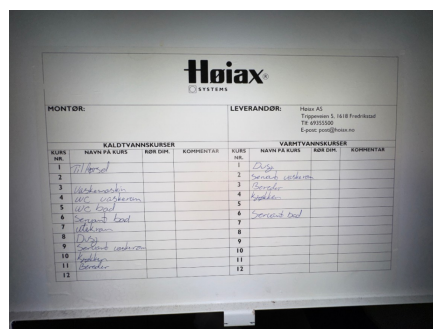
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Overløp fra vannfordelerskapet må lokaliseres/utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vannfordelerskap



Kursoversikt kaldt- og varmtvann

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast av varierende årgang. Deler av røranlegget ble oppgradert ifm. våtromsarbeid utført i 2020. Normal forventet levetid for avløpsledninger av plast: 25 - 50 år. 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 eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til innneklima og energieffektivitet.

TG 1 Varmtvannstank

287 liter Oso varmtvannsbereider datert 10.05.2010 plassert i vaskerom i u.etg. Rommet har sluk. Bereideren er tilkoblet strømmettet via fast installasjon. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsbereiderens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereider, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Varmekabler i vindfang, gang, bad/wc og vaskerom. Downlightsbeslysning i loftstue/soverom.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

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.

230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler og 12 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringdagen.

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.

1986 Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.

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

Ukjent Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Tilstandsrapport

2020: Elektriske arbeider ifm. ombygging av u.etg, samt varmekabler i våtrom (utført av E-verket elektroinstallasjon AS, samsvarserklæring foreligger). 2022: Elektriske arbeider - kabling til nye og eksisterende stikkontakter samt sikringsskap (utført av Aziz AS, samsvarserklæring foreligger). Det er utført elektriske arbeider ifm. bla. nytt kjøkken i 2010 (tidligere eier, ukjent utførsle - ingen tilgjengelig dokumentasjon).

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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?

Nei

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?

Ukjent

Generell kommentar

Boligen har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget. Det er ingen kursoversikt i sikringsskapet.

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert med støpt såle og betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuksamling og drenering er fra 2019 iflg. eier. Det ble drenert ved boligens bakside (nord side) og endevegg (øst side) i 2019 i regi av borettslaget. Av naturlige årsaker er kontroll av utvendig fuksamling og drenerende masser begrenset. Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 1U Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i murverk/betong og støpt betonsåle. Grunn-muren er kledd inn og skjult i terreng. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon. Borettslagets ansvarsområde.

TG 1U Terrengforhold

Eiendommen har skrånende terreng. Forholdvis flatt terreng ved inngangssiden. Det er bygget terrasse/terrasseplattning ved begge sider av huset som gjør det vanskelig å vurdere fallforhold. Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning på drenering (utvendig fuksamling) og grunnmur. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår,

Tilstandsrapport

ukjent type. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Rekkegarasje



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeår iflg. eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjerom på ca. 17 m² i felles rekkegarasje. Støpt betongsåle og betongfundament. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Innvendig delvis kledd med gipsplater. Saltak takkonstruksjon i tre med sutak undertaksplater, tekket med takstein. Tilgang til lagringsloft med spongulv. Takrenne og nedløpsrør i plastbelagt stål. Motorisert leddport. Det er innlagt strøm og lys. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

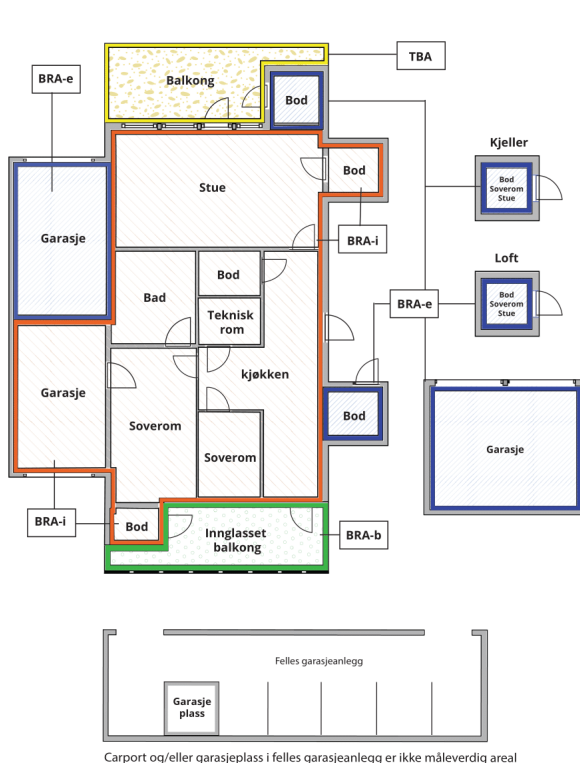
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	25			25		6	31
2.Etasje	51			51	66		51
Underetasje	51	5		56	22		56
SUM	127	5			88	6	138
SUM BRA	132						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, Loftstue/soverom		
2.Etasje	Gang, Soverom, Kjøkken, Stue/spisestue		
Underetasje	Vindfang, Gang, Bad/wc, Vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3	Utebod	

Kommentar

Loft: Gang og loftstue/soverom. Tilgang til kneloft/kott på begge sider. Etasjen har skråhimling, måleverdig areal er ca. 25 m². Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Etasjens gulvareal ble målt til ca. 31 m². Takhøyde høyeste punkt målt til 2,42 m.

1.etasje: Gang, kjøkken, soverom og stue/spisestue. Utgang til sydvendt balkong på ca. 6 m² (TBA). Utgang til nordvendt terrasse over to nivåer på til sammen ca. 60 m² (TBA).

Underetasje: Vindfang, gang, bad/wc, vaskerom og 3 soverom. Terrasseplating/inngangsparti på ca. 22 m² (TBA).

Arealene er oppmålt på stedet i iht. NS 3940 - 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjent byggetegning/plantegning er ikke mottatt, og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Det er utført endringer fra opprinnelig planløsning. U.etg er ombygget. Det er bla. bygget soverom i 1.etg. Opprinnelig bad og wc er slått sammen til bad/wc i u.etg. Det er bygget soverom og satt inn vindu i gavlvegg i u.etg. Vindusåpningen ble målt til ca. 0,57 m x 0,87 m. Vinduet er montert ca. 1,27 m over gulv. Krav rømningsvindu: Åpningen i rømningsvinduet må være minst 0,6 m høy og 0,5 m bred. Høyde og bredde på åpningen i rømningsvinduet skal til sammen utgjøre minst 1,5 m. Rømningsvindu som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under. Det foreligger ingen søknad/godkjenning/bruksendring.

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

Kommentar: Se beskrivelse under oppsummering tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Rekkegarasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

1.Etasje: Garasjerom på ca. 17 m² (BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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)
Tomannsbolig	127	0
Rekkegarasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Muhammad Yousif Siddique	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	109	55		0	20918.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Munkebekken 211

Hjemmelshaver

Ellingsrudflaten Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
8/Ellingsrudflaten Borettslag	948773341	8		Muhammad Yousif Siddique

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

8

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	21.07.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Eier	21.08.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	15.08.2025	Ajournførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2025	
2	18.08.2025	

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 oppstas 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/PR1813>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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