

# Tilstandsrapport

📍 Sigurd Hoels vei 15, 0655 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 129, bnr. 100, snr. 66

**Sum areal alle bygg: BRA: 81 m<sup>2</sup> BRA-i: 76 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 17.12.2025

Rapportdato: 06.01.2026

Oppdragsnr.: 22486-1056

Referansenummer: DW6162

Foretak: BUILTBY AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

**Rapportansvarlig**



Matias Utnem

post@builtby.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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 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 (<https://iverdi.no/>).

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.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Kort beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er en leilighet beliggende i et boligbygg med flere boenheter i Sigurd Hoels vei 15, Oslo. Bygningen er oppført i 2018 og er etablert med betongkonstruksjoner, fasader med plater og teglstein samt betongdekker som etasjeskillere. Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, bad, tre soverom, stue/kjøkken og innvendig bod, med utgang fra stue til østvendt balkong på ca. 11 m<sup>2</sup>. Det medfølger kjellerbod. Oppvarming skjer via vannbåren varme med radiatorer og gulvvarme på bad. Boligen har balansert ventilasjon.

## Konklusjon – vurdering av tilstand

Boligen er vurdert på bakgrunn av visuell befarings i henhold til NS 3600. Den fremstår med normal standard og vedlikehold sett i forhold til byggeår og konstruksjonstype. Det er registrert avvik knyttet til innvendige overflater med slitasje på gulv og merker i vegger, samt forhold på badet i form av misfarging og sprekker i fuger og manglende dokumentasjon på membranløsning. Disse forholdene er vurdert til tilstandsgrad TG2. For øvrige bygningsdeler og tekniske installasjoner er det i hovedsak registrert mindre eller ingen avvik. Skjulte konstruksjoner, herunder bak våtromsoverflater, er ikke fullt ut undersøkt, og vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold på befaringsstidspunktet.

## Byggemåte

Grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv.  
Betongelementer i etasjeskillere. Fasader med plater og teglstein.

## Planløsning:

2.etasje: Entré, bad, 3 soverom, stue/kjøkken og innvendig bod på ca. 3 kvm. Utgang fra stuen til balkong på 11 kvm.  
Annet: Kjellerbod på ca. 5 kvm, boden er ikke målt på befaringen da det ikke var tilgjengelig. Arealet er hentet fra tidligere salgsoppgave.

## Oppvarming

Oppvarming med radiatorer. Gulvvarme på bad.

## Parkering

Leiligheten ligger i et område med beboerparkering.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

## UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer har malt treverk i rammer og karmen, og er utstyrt med 3-lags isolerglass. Vinduenes produksjonsår er 2017.  
Balkongdøren har samme utførelse som vinduene – malt treverk med 3-lags isolerglass fra 2017. Inngangsdøren er en brann- og lydklassifisert dør, utstyrt med kikkhull.  
Boligen har en balkong med utgang fra stuen. Balkongen vender mot øst og har et areal på ca. 11 m<sup>2</sup>. Dekket er i betong og rekkverket er i stål.

## INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater består av parkett i oppholdsrom, gang og bod. Himlingene er utført med malte plater i gang og entre, himlingsplater i bod, og stålplater på bad. Veggene har malte slette flater.  
Etasjeskiller er av betongdekke.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Badet er fra byggeåret. Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgrens blandebatteri, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin. Veggene på badet har fliser. Gulvet har fliser. Det er nedsenket gulv i dusjonen. Sluket er av plast og har mekanisk klemming. Membran er ikke synlig for inspeksjon uten destruktive tiltak, men det er observert membran under klemringen i sluket.

Det er balansert ventilasjon.

Det er foretatt hulltaking fra gang mot badet i forsøk på å kontrollere eventuell fukt i konstruksjonen. Badet er oppført som en prefabrikkert våtromskabin.

Prefabrikkerte våtromskabiner har ofte metallkonstruksjon som hindrer tradisjonell fuktmåling og visuell inspeksjon av bakliggende konstruksjoner. Dette gjør det vanskelig å vurdere tilstanden til tettesjiktet eller om det foreligger skjulte skader. Risikoen for skjulte fuktskader kan derfor ikke utelukkes, spesielt dersom våtrommet er av eldre dato eller det foreligger andre tegn på fuktpåvirkning.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter. Benkeplaten er i laminat og har nedfelt oppvaskkum med ettgrens blandebatteri. Det medfølger hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kjøl-/fryseskap.

Det er registrert normal bruksslitasje på overflatene, i tråd med kjøkkenets alder. Vasken har riper i overflaten, noe som er vanlig ved daglig bruk. Det ble ikke registrert skader som påvirker funksjon.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger i rør-i-rør-system med rør av plast. Fordelerskapet er plassert i himlingen på badet. Stoppekraner er montert og ble testet under befarings.

Stoppekranene fungerer som de skal. Det ble ikke registrert lekkasjer eller andre avvik ved visuell inspeksjon av tilgjengelige komponenter.

Det er synlige avløpsrør i plastmateriale (PVC eller tilsvarende) i boligen. Avløpet er synlig blant annet under servant og kjøkkenbenk.

# Beskrivelse av eiendommen

Balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren varme med radiatorer.

Sikringsskapet er plassert i bod i entreen. Det inneholder automatsikringer og har tilhørende kursfortegnelse.

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

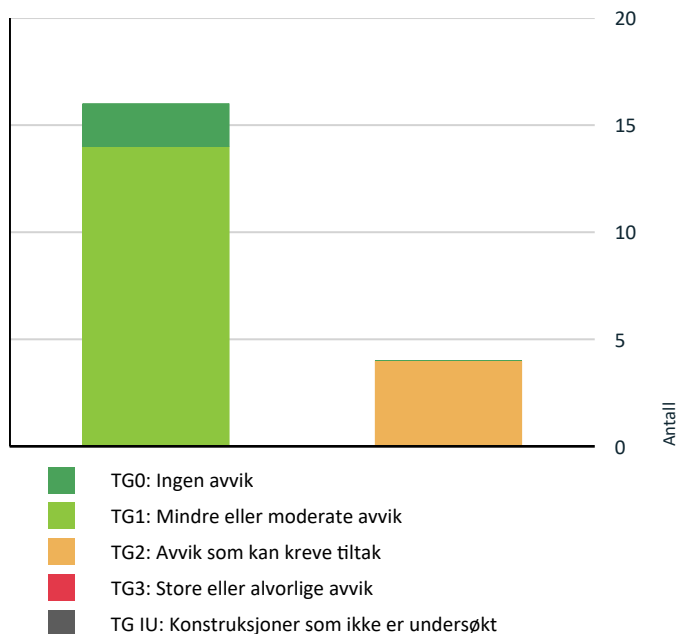
- Det foreligger ikke tegninger

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



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

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2018

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer har malt treverk i rammer og karmen, og er utstyrt med 3-lags isolerglass. Vinduenes produksjonsår er 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Balkongdøren har samme utførelse som vinduene – malt treverk med 3-lags isolerglass fra 2017. Inngangsdøren er en brann- og lydklassifisert dør, utstyrt med kikkhull.

Det er registrert mindre sår og hakk i overflaten på inngangsdøren.

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

Boligen har en balkong med utgang fra stuen. Balkongen vender mot øst og har et areal på ca. 11 m<sup>2</sup>. Dekket er i betong og rekkverket er i stål.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Gulvoverflater består av parkett i oppholdsrom, gang og bod. Himlingene er utført med malte plater i gang og entre, himlingsplater i bod, og stålplater på bad. Veggene har malte slette flater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på parketten, særlig i entre og bod, i form av hakk og riper. På vegger er det hull og merker etter tidligere innredning samt enkelte riper i overflaten.

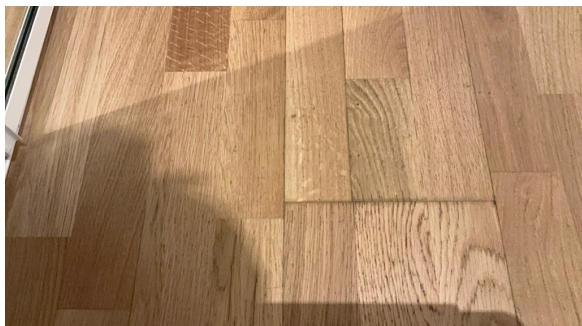
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasjen skyldes normal bruk over tid, spesielt i områder med høy gangtrafikk. Hull og riper i veggoverflater er kosmetiske, men gir et ujevnt helhetsinntrykk og kan være behov for utbedring før videre overflatebehandling.

Basert på registrert slitasje vurderes overflatene samlet til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018.

# Tilstandsrapport



## TE 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er fra byggeåret. Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin.

### 2.ETASJE > BAD

## TE 2 Overflater vegger og himling

Veggene på badet har fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert misfarging av fuger og forekomst av svertesopp.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

Misfarging og svertesopp skyldes fuktbelastning over tid, ofte i kombinasjon med utilstrekkelig ventilasjon, manglende renhold eller slitasje i fugematerialet.



### 2.ETASJE > BAD

## TE 2 Overflater Gulv

Gulvet har fliser. Det er nedsenket gulv i dusjonen.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

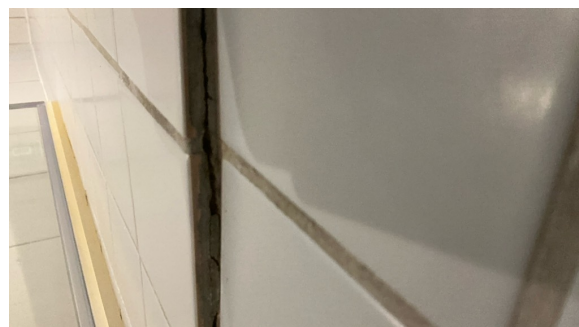
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er avvik:

Det er registrert misfarging av fuger på gulvet samt enkelte sprekker i fugene. I overgangen mot den nedsenkede dusjsonen er det tydelige sprekker i fugene.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i fuger og misfarging skyldes normalt fuktbelastning over tid, bevegelse i konstruksjonen eller aldring av fugematerialet. I overgangen til dusjsonen er belastningen særlig høy, og sprekker her kan føre til vanninntrengning bak tettesjiktet dersom flis- og fugesjiktet ikke er intakt.



## 2.ETASJE > BAD

### TG1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast og er utstyrt med plast klemring for mekanisk festing av membran. Badet er fra byggeår 2018. Det er observert membran under klemringen i sluket.

Membranens type og utførelse er ikke dokumentert. Membranen er ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep.

Basert på alder av badet vurderes sluk- og membranløsningen til tilstandsgrad TG1, jf. NS 3600:2018.

Membran har forventet levetid på ca 20 år. Badet har ikke passert halvparten av normal levetid, men mangel på dokumentasjon representerer noe usikkerhet. Jevnlige ettersyn anbefales.



## 2.ETASJE > BAD

### TG1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin.

## 2.ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra gang mot badet i forsøk på å kontrollere eventuell fukt i konstruksjonen. Badet er oppført som en prefabrikkert våtromskabin.

Prefabrikkerte våtromskabiner har ofte metallkonstruksjon som hindrer tradisjonell fuktmåling og visuell inspeksjon av bakliggende konstruksjoner. Dette gjør det vanskelig å vurdere tilstanden til tettesjiktet eller om det foreligger skjulte skader. Risikoen for skjulte fuktskader kan derfor ikke utelukkes, spesielt dersom våtrommet er av eldre dato eller det foreligger andre tegn på fuktpåvirkning.



## KJØKKEN

## 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter. Benkeplaten er i laminat og har nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det medfølger hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kjøøl-/fryseskap.

Det er registrert normal bruksslitasje på overflatene, i tråd med kjøkkenets alder. Vasken har riper i overflaten, noe som er vanlig ved daglig bruk. Det ble ikke registrert skader som påvirker funksjon.

## 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Boligen har vannledninger i rør-i-rør-system med rør av plast. Fordelerskapet er plassert i himlingen på badet. Stoppekraner er montert og ble testet under befaring.

Stoppekranene fungerer som de skal. Det ble ikke registrert lekkasjer eller andre avvik ved visuell inspeksjon av tilgjengelige komponenter.

# Tilstandsrapport

## TE 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plastmateriale (PVC eller tilsvarende) i boligen. Avløpet er synlig blant annet under servant og kjøkkenbenk.

## TE 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

## TE 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## TE 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatorer.

## TE 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 bygnings sakkyndig 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.*

Sikringsskapet er plassert i bod i entreen. Det inneholder automatsikringer og har tilhørende kursfortegnelse.

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.

**2018**

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

**Ukjent Ikke oppgitt.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.**

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?

**Ukjent Ikke oppgitt.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent Ikke oppgitt.**

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

# Tilstandsrapport

anlegg?

**Ukjent Ikke oppgitt.**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det foreligger ikke el-tilsynsrapport for de siste 5 år, og det er heller ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget eller for eventuelle arbeider utført etter opprinnelig installasjon. Det er ikke kjent for takstmann om det er gjennomført endringer eller arbeider på anlegget i senere tid.**

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

## 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.

## Utstyr for varsling og slukking av brann

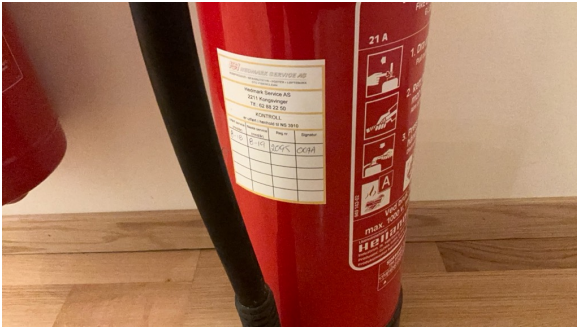
*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av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

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**
4. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

# Tilstandsrapport



# 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

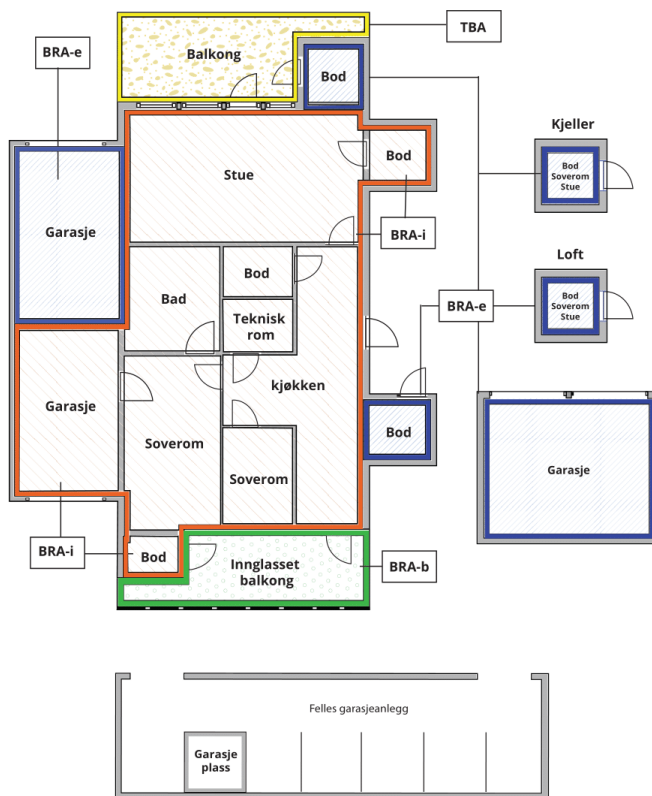
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**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).

Arealet 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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	76			76	11
<b>SUM</b>	<b>76</b>	<b>5</b>			<b>11</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>81</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
2.Etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bad, bod		

### Kommentar

Kjellerbod på ca. 5 kvm, boden er ikke målt på befaringen da det ikke var tilgjengelig. Arealet er hentet fra tidligere salgssoppgave.

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

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

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens 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

## 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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	73	8

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Matias Utnem	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	129	100		66	6888 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Sigurd Hoels vei 15

### Hjemmelshaver

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sigurd Hoels vei 15 har beliggenhet på Ensjø.

### 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

Fellesområdene er pent opparbeidet med plenområder, diverse beplantning, lekeplass, sittegrupper og steinbelagte/asfalterte arealer.

### Annet

Byggemåte

Grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv. Betongelementer i etasjeskillere. Fasader med plater og teglstein.

Planløsning:

2.etasje: Entré, bad, 3 soverom, stue/kjøkken og innvendig bod på ca. 4 kvm. Utgang fra stuen til en østvendt balkong på 11 kvm.

Annet: Kjellerbod på ca. 5 kvm.

Oppvarming

Oppvarming med radiatorer. Gulvvarme på bad.

Parkering

Leiligheten ligger i et område med beboerparkering.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Felles bygningsforsikring i regi av sameiet. Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

Boligen er befart i samsvar med NS 3600. Befaringen er gjennomført som en visuell kontroll uten destruktive inngrep. Skjulte konstruksjoner er derfor ikke vurdert. Tilstandsgradene (TG) er satt på bakgrunn av alder, materialbruk, utførelse og observerte avvik. Rapporten gir en helhetlig oversikt over bygningens tekniske tilstand på befaringstidspunktet.