

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Hammerstads gate 16, 0363 OSLO



OSLO kommune



gnr. 46, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 03.02.2026

Oppdragsnr.: 13722-3245

Referansenummer: QL4756

Foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Erik Øyum



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.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



Medlem av

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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1922

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygård oppført i bærende murkonstruksjoner. Fasaden er pusset og malt. Skråtakskonstruksjon i tre.

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. Vinduene er produsert i 2001 på soveromssiden og 1999 på stuesiden.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Brannsertifisert (B 30) inngangsdør med dørpumpe. Tofløyet balkongdør fra 2016 med glassfelt.

Balkong i stål med rekkverk i stål. Gulvet har terrassebord. Balkongen er på ca. 4 m². Balkongen er omtrent sydvestvendt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Tregulv. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Downlights i entré og mellomgang. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Gulvet er slipt og overflatebehandlet i 2024 av Aspheim Gulv og Bygg AS. Faktura er fremlagt. Vegger og himling er malt og fliser over benkeskapet på kjøkkenet er byttet i 2024.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Originalt pipeløp i tegl med nye røykrør (2016). Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i glass. Feieluke/sotluke lokalisert i kjeller og loft. På befaringen møtes inspektør fra kommunen som muntlig opplyser at tilsynet samme dag ikke avdekket avvik. Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal og brukes jevnlig. I 2022 ble den gamle peisen revet og erstattet med en klebersteinsovn.

Eldre malte profilerte innerdører med terskler. Skyvedører til det minste soverommet og til kottet.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Bad med dusjnisse og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er i salgsoppgave opplyst å være "pusset opp" i 2004. Det er ikke kjent om membran, sluk er byttet eller om det bare er snakk om en oppgradering av flater i 2004. Nåværende eier har oppgradert med mikrosement og montering av nye dusjdører, speil og servantskap i 2025. Himling på badet er malt i 2026.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

Elektrisk styrt vifte.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige eller kjente lekkasjer. Noen bruksmerker må påregnes.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2008 i nettannonse fra forrige salg.

Ventilator med kullfilter. Ventilator er byttet i 2024.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med mikrosement på gulvet, malte veggflater og malt himling. Vegghengt wc med innebygget sisterner. Servant med ett greps blandebatteri og underskap. Elektrisk vifteavtrekk fra rommet.

Det er utført overflateoppussing med mikrosement i 2025. Himling på wc er malt i 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kott: Rørskap med samlestokker og hovedstoppekran. Drensåpning på badet for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra rørskapet. Det er kursoversikt i skapet. Kjøkken: Rør i rør koblet på veggbokser. Bad: Skjult anlegg. WC: Forkrommede rør trukket frem til servant. Forøvrig skjult anlegg.

Synlige avløpsrør er av plast. Eldre soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig i kottet. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagens/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør. Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene. Kullfiltervifte på kjøkkenet. Elektrisk avtrekksvifte på bad og wc. Avtrekksventil på

Beskrivelse av eiendommen

kottet. Friskluftsventil på det minste soverommet.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig. Naturlig ventilerings gir dårligere ventilerings enn mekanisk og balansert ventilerings.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert på kottet. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederen er koblet direkte på nettet. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig kursoversikt og brukerveiledning til jordfeilbryter. 7 kurser. Hovedsikring på 32 A. Det er opplyst at det er utført eltilsyn utført av Elvia fra 2020. Elvia presiserer at det utføres en stikkprøvekontroll og at feil kan forekomme selv om tilsyn er utført. Det er ikke fremvist dokumentasjon på tilsyn. Det foreligger også en elkontroll utført av Smart Elektro i januar 2026. Kontrollen er bygget opp med tilstandsgrad som denne tilstandsrapporten. I oversikten er det ikke funnet avvik.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

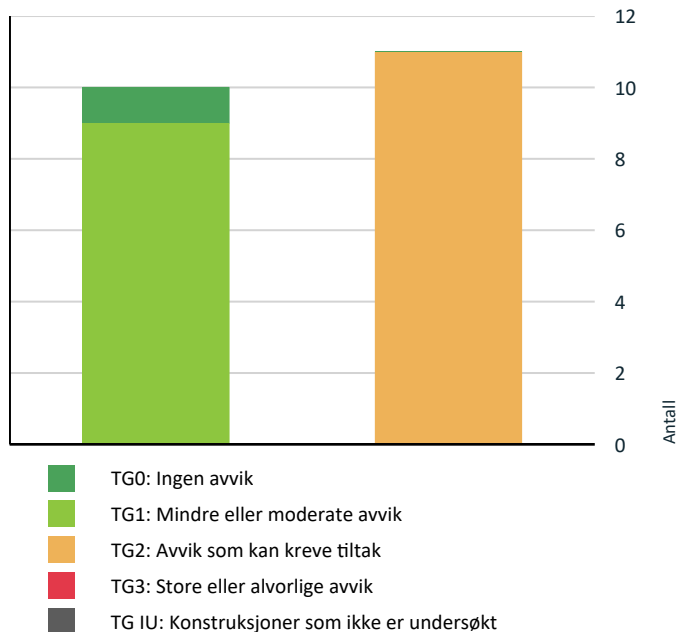
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På opprinnelige byggetegninger fra 1921 er kjøkken plassert der hvor det i dag er lite soverom. Dagens plassering av kjøkken var opprinnelig en av to stuer. Bad er opprinnelig ikke tegnet inn i leilighetene i gården, kun toalettrommet, men det er en byggesak fra 1960 som har overskriften "innredning bad 4. etg." Byggesaken har ingen tegninger som følger saken som sier noe om hvor badene skal etableres rent fysisk i leilighetene. Saken er ferdigattestert i 1961. Balkonger er etablert i 2016 i følge byggesak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 4. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1922

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har en standard med tregulv, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. Vinduene er produsert i 2001 på soveromssiden og 1999 på stuesiden.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe utvendig bruksslitasje. Eldre vinduer har større risiko for punktering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering.

Vinduer er ofte aksjelagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Foreløpig anbefales utvendig vedlikehold, smøring av bevegelige deler etc.

TG 1 Dører

Brannsertifisert (B 30) inngangsdør med dørpumpe. Tofløyet balkongdør fra 2016 med glassfelt.

Noen bruksmerker må påregnes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i stål med rekkverk i stål. Gulvet har terrassebord. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 120 cm. Balkongen er på ca. 4 m².

Det er snødekke på balkongen og dermed ikke mulig å gi en god vurdering av platting.

Balkongen er omtrent sydvestvendt.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Tregulv. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Downlights i entré og mellomgang. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Gulvet er slipt og overflatebehandlet i 2024 av Aspheim Gulv og Bygg AS. Faktura er fremlagt. Vegger og himling er malt og fliser over benkeskapet på kjøkkenet er byttet i 2024.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Målinger i kjøkken: 4 mm. over 2 meter og ca. 15 mm. gjennom hele rommet. Stue: 12 mm. over 2 meter og ca. 15 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Originalt pipeløp i tegl med nye røykrør (2016). Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i glass. Feieluke/sotluke lokalisert i kjeller og loft. På befaringen møtes inspektør fra kommunen som muntlig opplyser at tilsynet samme dag ikke avdekket avvik.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal og brukes jevnlig.

I 2022 ble den gamle peisen revet og erstattet med en klebersteinsovn.

Nye stålrør i 2016. Det ligger en byggesak i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

TG 2 Innvendige dører

Eldre malte profilerte innerdører med terskler. Skyvedører til det minste soverommet og til kottet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene fungerer, men har bruksmerker. Avviket med bruksmerker er vurdert som estetisk. Døren inn til det største soverommet er noe ute av lodd og lukker seg delvis av seg selv. Døren til wc står sjevt i karmen. (Glippe øverst og ligger helt inntil karmen nederst).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere dør på stort soverom. Kjøpere må selv vurdere behov for bytte eller annen type oppgradering av dører.



Eksempel på bruksslitasje.

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varmer i baderomsgulvet. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad med dusjnisse og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er i salgsoppgave opplyst å være "pusset opp" i 2004. Det er ikke kjent om membran, sluk er byttet eller om det bare er snakk om en oppgradering av flater i 2004. Nåværende eier har oppgradert med mikrosement og montering av nye dusjdører, speil og servantskap i 2025. Himling på badet er malt i 2026.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Mikrosement på veggene. Malt glatt himling med downlights.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Mikrosement på gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisse. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot begge sluk med unntak av et mindre område ved vaskemaskinen hvor det måles fall mot dørveggen. Utenfor dusjen viser fall mot sluket under servanten og fall mot sluk inne i dusjen i dusjsonen. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 26 mm. til topp slukrist under servanten og ca. 25 mm. til topp slukrist inne i dusjen Høyde på terskel er ca. 5 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket inne i dusjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det måles fall feil vei (motfall) i et mindre område ved vaskemaskinen med fall mot dørveggen. Eventuelt lekkasjevann fra vaskemaskin kan i teorien renne mot døren. Lav terskel gir en viss fare for at vann kan renne ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav. Per nå er det skjønnesmessig vurdert at badet fungerer ved vanlig bruk, men at det kan oppstå vannansamlinger og i ytterste konsekvens renne ut av rommet ved lekkasjer fra vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk med klemring og sveisemembranmansjett. Hjelpesluk under servanten.

Det foreligger ikke sjekkliste, bilder eller annen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Hovedsluk

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

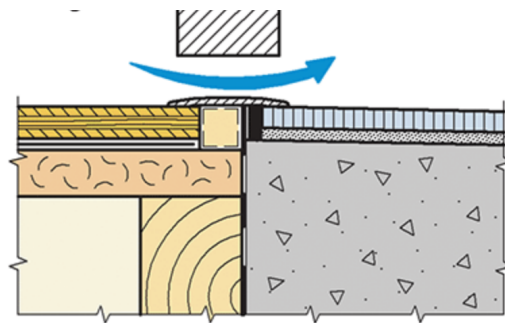
Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Manglende tilluft gir dårlig sirkulering av luft og ventilasjonen fungerer dermed ikke som tiltenkt. Resultatet er dårligere luftkvalitet på badet.



Prinsippskisse, overstrømming under døren. Kilde: Sintef.

4. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er isolasjon i vegg. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og lukket etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

TG er kun satt på selve fuktmålingen. Punktet bør ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt. Alder på badet, manglende informasjon om utførelse etc. kan gi indikasjoner på at tiltak likevel anbefales.



Fuktmåling i hulrom i vegg bak dusjen.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige eller kjente lekkasjer. Noen bruksmerker må påregnes.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2008 i nettannonse fra forrige salg.

Tilstandsrapport

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Ventilator er byttet i 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere innneklima.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med mikrosement på gulvet, malte veggflater og malt himling. Vegghengt wc med innebygget susterne. Servant med ett greps blandebatteri og underskap. Elektrisk vifteavtrekk fra rommet.

Det er utført overflateoppussing med mikrosement i 2025. Himling på wc er malt i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Se illustrasjon under pkt. om bad. (Samme avvik).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Manglende tilluft gir dårlig sirkulering av luft og ventilasjonen fungerer dermed ikke som tiltenkt. Resultatet er dårligere luftkvalitet på toalettet.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Test av avtrekk. Papiret henger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør kott: Rørskap med samlestocker og hovedstoppekran. Drensåpning på badet for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra rørskapet. Det er kursoversikt i skapet. Kjøkken: Rør i rør koblet på veggbokser. Bad: Skjult anlegg. WC: Forkrommede rør trukket frem til servant. Forøvrig skjult anlegg.



Rørskap med samlestocker og stoppekranner.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Eldre soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig i kottet. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder soilrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene. Kullfiltervifte på kjøkkenet. Elektrisk avtrekksvifte på bad og wc. Avtrekksventil på kottet. Friskluftsventil på det minste soverommet.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstillende dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig. Naturlig ventilering gir dårligere ventilering enn mekanisk og balansert ventilering.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert på kottet. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederen er koblet direkte på nettet. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Eldre bereder, over 20 år, gir økt risiko for brudd/lekkasjer og funksjonssvikt. Så lenge tanken fungerer er det ikke nødvendig med bytte, men feil kan oppstå på kort varsel. Hvis det oppstår lekkasjer fra berederen vil vann renne utover rommet og forårsake skader på omkringliggende konstruksjoner. Ved montering av lekkasjestopper stenges vannet av automatisk og skadeomfanget blir sannsynligvis mye mindre.

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.

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

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig kursoversikt og brukerveiledning til jordfeilbryter. 7 kurser. Hovedsikring på 32 A.

Elektrisk arbeid: utskifting av stikkontakter (eksisterende kabling er benyttet), installasjon av ny belysning med kabling og montering av lamper i alle rom, samt installasjon av SmartHus-løsning (Arbeidene er utført av fagkyndig person som eier og bor i leiligheten. Vedkommende har fagbrev som elektriker, samt teknisk fagskole).

Det er opplyst at det er utført eltilsyn utført av Elvia fra 2020. Elvia presiserer at det utføres en stikkprøvekontroll og at feil kan forekomme selv om tilsyn er utført. Det er ikke fremvist dokumentasjon på tilsyn.

Det foreligger også en elkontroll utført av Smart Elektro i januar 2026. Kontrollen er bygget opp med tilstandsgrad som denne tilstandsrapporten. I oversikten er det ikke funnet avvik.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på fra 2026. Arbeidene er utført av eier Magnus Årskog som er utdannet elektriker. Fra erklæringen: Det er utført generell oppgradering av anlegget. Garantitiden beregnes fra overleverings dato.

Kablingen er kontrollert, funnet i orden og gjenbrukt.

Alle stikkontakter er skiftet, utenom de som er montert i kjøkkenskap eller ligger i sokkel på kjøkkenet.

Det er lagt noe nye kabling, dette gjelder:

Kabel fra belysning til første tilkoblingspunkt.

Stikk i entré, 9-veis stikk på hovedsof, stikk over kjøkkenbenk v.kjøleskap

Alle brytere er erstattet med smart brytere type Eaton X-comfort og tilkoblet Eaton bridge

Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt.

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

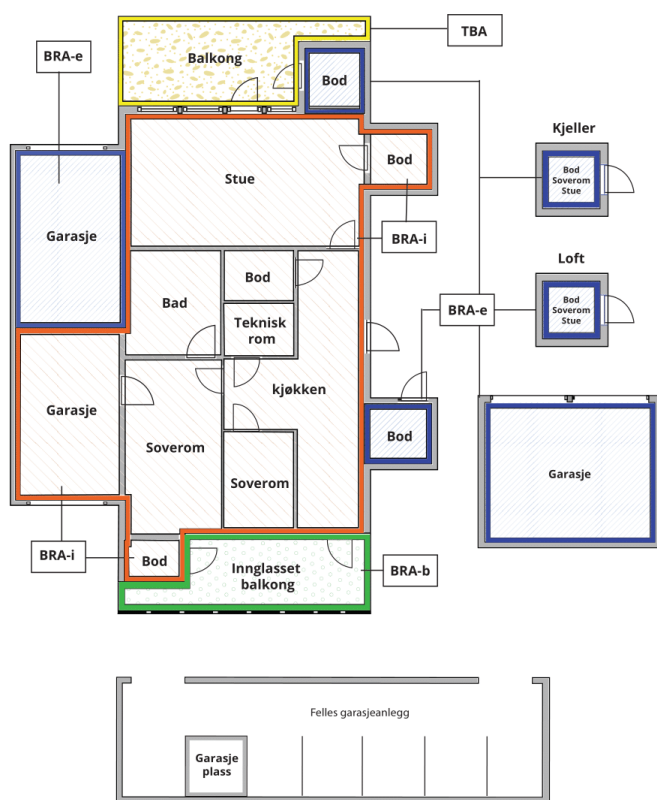
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	74			74	4
Kjeller		11		11	
Loft		5		5	
SUM	74	16			4
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Bad, entré, kjøkken, soverom, stue, toalettrom		
Kjeller		2 kjellerboder	
Loft		Loftsbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 280 cm. i stuen. Ca. 253 cm. i gangen. Noe varierende høyder forekommer.

Balkong (TBA) avrundet til 4 m².

2 kjellerboder (BRA-e) avrundet til 9 og 2 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 6,8 m². Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 5 m². Bodene er merket med 402-22.

Boder er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av aksjelaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: På opprinnelige byggetegninger fra 1921 er kjøkken plassert der hvor det i dag er lite soverom. Dagens plassering av kjøkken var opprinnelig en av to stuer. Bad er opprinnelig ikke tegnet inn i leilighetene i gården, kun toalettrommet, men det er en byggesak fra 1960 som har overskriften "innredning bad 4. etg." Byggesaken har ingen tegninger som følger saken som sier noe om hvor badene skal etableres rent fysisk i leilighetene. Saken er ferdigattestert i 1961. Balkonger er etablert i 2016 i følge byggesak.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Gulvet er slipt og overflatebehandlet i 2024 av Asheim Gulv og Bygg AS. Faktura er fremlagt. Vegger og himling er malt og fliser over benkeskapet på kjøkkenet er byttet i 2024. Det er fremlagt faktura på utførte arbeider.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Ingrid Ousdal og Magnus Årskog	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	46	18		0	6485.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hammerstads gate 16

Hjemmelshaver

Solvang Park AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Majorstuen. Kort vei til forretninger, servicetilbud, serveringssteder etc. Godt utbygget kollektivtilbud med trikk, T- bane og buss. Gangavstand til Frognerparken, Stesnparken, Tørteberg m.m. Nærmeste matbutikk er Bunnpris i Kirkeveien.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2255.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	81404362			
Kommentar Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.01.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	13.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	
2	03.02.2026	Krysset av for fremvist egenerklæring, lagt inn andel gjeld.

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 tilgjengelig 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.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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](#)

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinncallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.