

Tilstandsrapport

📍 Lindealléen 20 B, 0487 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 76, bnr. 19, snr. 3

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



Befaringsdato: 27.08.2025

Rapportdato: 24.09.2025

Oppdragsnr.: 18554-1826

Referansenummer: AI8485

Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

West Takst og rådgiving as

Rapportansvarlig

Christian Blom Kjerulf

Uavhengig Takstingeniør

cbk@taksthuset.no

920 34 854



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Takstmannen har ikke fått opplysninger om evt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjenninger på eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1905

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Småhusbebyggelse i murkonstruksjon. Ut i fra opprinnelig tegning ser bygget ut til å være fundamentert med grunnmur av teglstein på fundament av betong under grunnmur og bærende midtvegg.

Yttervegger i teglstein utvendig pusset og malt. Sperre takkonstruksjon i valmtak form. Utvendig teknet med korrugerte malte stålplater.

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.

Det er tilsendt tegning navngitt endringssøknad. Denne avviker litt fra dagens løsning fordi det er tegnet inn et bad i forbindelse med hovedsoverommet og det mangler to takvinduer mot nord iht tegning. Hvorvidt endringsøknadsmeldingen er godkjent er ukjent for undertegnede. Her oppfordres det til å sjekke om nåværende løsning er godkjent/ har ferdigattest.

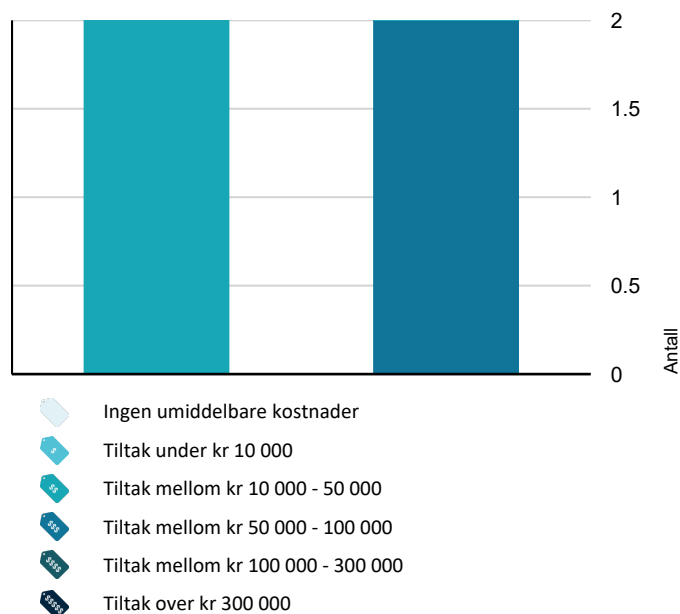
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad (entré) > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad (soverom) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad (soverom) > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad (entré) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad (entré) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad (entré) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad (entré) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1905

Anvendelse

Boligformål

Kommentar

Iht eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet hms.

Vurdering av avvik:

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

I følge eier ble det i 2023 ble platene malt og alt av festemateriell til platene ble skiftet til beslagskruer.

Dette er et gode tiltak, og vil forlenge levetiden. Det gjøres likevel oppmerksom på at platetekkingen er av eldre årgang, og at det er vanskelig å si noe om restlevetid.

Undertaket er skjult under tekking og er derfor ikke mulig å vurdere. Alder er derfor lagt til grunn for tilstandsvurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Grunnet eldre tekking og festemateriell benyttet før tiltak i 2023, kan det ikke utelukkes at undertaket kan ha skade. Det må sjekkes grundigere, og vil være naturlig å vurdere når taktekkingen skal skiftes.



Nedløp og beslag

Eldre takrenner, pipebeslag og luftelyrer. Nedløpsrør av nyere årgang.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Inspeksjonen er utført stort sett fra bakkenivå, men også fra veranda. Tilstandsgrad er i all hovedsak vurdert ut i fra "alder". Fra synlig steder er det synlig at utstyret har aldersrelatert slitasje.

Det mangler snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tid for utskifting av beslag og renner nærmer seg. Det vil være naturlig å skifte dette når taket skal tekkes om. Det bør også da etableres stigetrinn/ plattform og snøfangere.

Det var oppholdsvær befaringsdagen slik at funksjon er vanskelig å stadfeste. Dette bør derfor sjekkes grundigere ved nedbør.



Eldre renner. Nyere nedløpsrør.

Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader. Pusset opp hele fasaden i perioden 2024-2025 i følge eier.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Årstall: 1905

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ikke synlig lufting av takkonstruksjonen med luftespalte i takfoten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takkonstruksjoner uten lufting kan gi fuktproblematikk og føre til omfattende skade. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av lufting av konstruksjonen.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vinduer - 2

Bygningen har malte takvinduer med 2-lags glass.

Eier er selv tømmer og har utført arbeidene. I følge eier er takvinduer montert iht monteringsanvisning.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Dører

Bygningen har malt inngangsdør og malt balkongdør i tre.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Glattmalt inngangsdør



Døren er brann- og lydklassifisert



Balkongdør med malt treramme

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til vest-vendt veranda i betongkonstruksjon.

Nylig lagt ny membran med membranbånd i overganger. Flislagt gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På enkelte plassert er det små gliper på membran mot vegg.

Lite søkk på gulv.

I følge eier er dette utbedret etter befarings, men det er ikke verifisert med dokumentasjon. Innhent dokumentasjon om mulig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Membranbånd bør festes som tiltenkt mot vegg. Små gliper kan føre til at vann kan renne bak membran og kan få konsekvens.

Lite søkk på gulv anses ikke som noe større avvik og det er registrert fall på gulv til sluk. Funksjonskravet virker å være ivarettatt (det er foretatt stikk kontroll).

I følge eier er dette utbedret etter befarings, men det er ikke verifisert med dokumentasjon. Innhent dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport



Små gliper på membran ved overganger



Små gliper på membran ved overganger



Lite søkk på gulv.

Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke vedlikeholdsplan som er viktig for god økonomistyring og fremtidig forventet vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht 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.

INNENDIG

Overflater

1-stavs eikeparkett i alle rom. Flislagte gulv i badene

Vegger med malte glatte overflater

Himlinger med malte flater, stedvis med synlige takbjelker

Nytt lydgulv i hele leiligheten med nye overflater i følge eier. Arbeidene ble utført i 2021.

Himling i stue ble isolert/senket (15 cm isolasjon i tillegg til eks 10 cm) Det ble etablert påforingsvegg i stue mot soverom og mot gang og i hovedsoverom mot lite soverom - isolert, sparklet, malt ifølge eier.

Overflater er alltid utsatt for normal slitasje som innebærer riper, hakk og skjolder.
Det bemerkes kun større avvik som må anses som slitasje utover normal slitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Årstall: 1905

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt 15mm i hovedsoverom

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 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Peis med innsats i stue/ kjøkken.

Årstall: 1905

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Det er i lite kott i det ene soverommet adkomst til deler av pipen. Pipen er kledd igjen med med noe som kan likne på eternittplater. Platene hindrer inspeksjon av 2 av pipesidene.

Det er også på en side påvist trevirke for nære pipen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fagkyndig bør inspisere grundigere for å gi nøyaktig instruks på hva som må utføres for å lukke avviket.

Det anbefales også med andre seksjonseiere å sjekke tilstand på pipe/ brannmur i sin helhet. Om pipen ikke er rehabilitert med f.eks stålrør, kan dette om ikke lang tid bli pålegg om oppgradering av pipen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Peisovn i stue/ kjøkken



Trevirke nær pipe



To av sidene på pipen er igjenkledd

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er felles kjeller med boder til seksjonseierne.
Det er fritt eksponerte betong og murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist større avvik, det vurdert opp mot alder på konstruksjonen og alder på dreneringen.

Det er i slike eldre type konstruksjoner vanlig med noe salt og kalkutslag og utgjør ingen spesiell fare så lenge det er fritt eksponerte betong/murkonstruksjon overflater. Men det sier likevel noe om at det er funksjonssvikt. I dette tilfellet er det påvist høyere fuktsøkverdier nederst på vegger og på gulv. Dette kan være sammensatt, men settes som oftest i sammenheng med funksjonsviktende drenering og/ eller kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan ikke utelukkes tiltak med tiden. Tid for tiltak er vanskelig å stadfeste. Jevnlig overvåking og kontroll av kjeller for å forebygge evt skade anbefales. Se forøvrig pkt drenering.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Felles trapper er original fra byggeår. Den har flere avvik med tanke på dagens krav til bl.a høyde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er vanlig at det er avvik på eldre trapper grunnet andre krav fra oppføringstidspunktet. Det gjøres i få tilfeller tiltak for å imøtekomme dagens krav. Det gjøres oppmerksom på forholdene.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte ramtre innerdører

Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Fabrikkklakkerte innerdører

VÅTROM

ETASJE > BAD (SOVEROM)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremvist bildedokumentasjon, sjekkliste og fakturaer som dokumentasjon. Eier er selv fagmann og har stått for etablering av dette badet

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Oversiktsbilde

ETASJE > BAD (SOVEROM)

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023

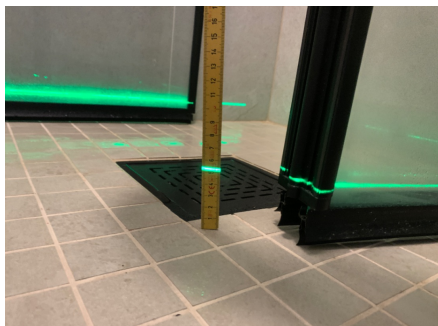
ETASJE > BAD (SOVEROM)

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm. Fallforhold vurdert iht tek 17 med 1:100 fall på hele gulvet og med oppkant av membran på min 15mm ved terskel (billedokumentasjon fremvist)

Årstall: 2023

Tilstandsrapport



12mm fall fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk, avstanden er ca 15 mm fra topp flis til topp terskel meter.

ETASJE > BAD (SOVEROM)

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (bilder og sjekkliste)

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avvik på sjekkliste i forhold til utlevert dokumentasjon. På sjekkliste er det gitt "ok" for at det er membran bak sistene, samt åpning i flis som kan synliggjøre evt lekkasjevann.

Bilder viser at det ikke er påført membranløsning i nisje hvor sistene er plassert, det er heller ikke åpning for synliggjøring av evt lekkasjevann.

I følge eier er det montert waterguard som skal erstatte nevnte avvik på sjekkliste.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på at løsningen med waterguard er etablert og en godkjent erstatter for nevnte avvik om mulig.



Plastsluk

ETASJE > BAD (SOVEROM)

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

ETASJE > BAD (SOVEROM)

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD (SOVEROM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom . Fuktmåling (rf%) i konstruksjonen ble målt til 34%.



Ingen fukt påvist i vegg

ETASJE > BAD (ENTRÉ)

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

ETASJE > BAD (ENTRÉ)

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte fliser. Taket har malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre fliser og fuger. På knevegg er det et område som er sparklet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på alder nærmer det seg tid for utskifting.

ETASJE > BAD (ENTRÉ)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med flis på flis løsning. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 21mm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

De fleste av gulvflisene har flisbom og mange av de har løsnet fra underlaget. Noen fliser er også sprukket hvor årsak til sprukne fliser antas å sammenheng med flisbom.

Det er uvisst årsak til flisbom. Årsak kan være dårlig grunnarbeid slik at limet ikke har fått vedheft, men kan også være forårsaket av andre årsaker som er vanskelig å stadfeste.

Det er ikke tilfredstillende fall på gulv. Det er uvisst når badet er etablert, men det gjøres oppmerksom på at fallforholdene på gulv ikke tilfredstiller dagens krav til fallforhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak på baderomsgulv må påregnes. Grunnet alder på badet i sin helhet er det ikke hensiktsmessig å utbedre gulv før hele badet skal oppgraderes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Løse fuger og stort sett flisbom på hele gulvet



Enkelte fliser er sprukne

ETASJE > BAD (ENTRÉ)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktypen er ukjent for undertegnede. Det er støpejern kombinert med plast slukkopp. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Bilder er fremvist hvor det er skjøtet på en banemembran ved terskel. Bilder viser toppmembranløsning med sveiset membran, men sluk er plassert i en slik dybde i gulvet at membranløsningen ikke er montert iht monteringsanvisning/ løsning.

Det er påvist rustdannelse på sluket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- 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.

Badets tetsjikt og funksjon er av den alder og usikker tilstand og montering at det anbefales ytterligere undersøkelse. Grunnet nevnte forhold vil det være snarlig behov for oppgradering.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD (ENTRÉ)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD (ENTRÉ)

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > BAD (ENTRÉ)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er forsøkt boret, men det er murvegg bak veggkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet eldre bygningsdeler i bad, utløser dette punktet tg 2 på tross av fuktsøk uten fuktfunn. Dette punktet har sammenheng med andre bygningsdeler for badet, spesielt nevnes membran/ tettesjikt. Vi ønsker å belyse at det kan bli konsekvens/ skade på bad med omkringliggende konstruksjoner når badet er gammelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet er av den alder og ukjent oppbygging så det anbefales oppgradering av bad.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glattmalte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn og opplegg for oppvaskmaskin. Stein benkeplate med underlimt oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp. Side by side kjøleskap.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Komfyrvakt bør flyttes til rett over kokesone

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber (ukjent alder, men av eldre årgang).

Stoppekran plassert i luke i bad ved entré som stenger det badet,. Stoppekraner for kjøkken plassert i hovedsoverom, og stoppekran for bad ved soverom er i himling.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult, så det kan påløpe seg tiltak/ kostnader som ikke er mulig å stadfeste uten avdekke konstruksjoner. Dette til opplysning.



Stoppekran for bad ved entré.



Stoppekraner for kjøkken i luke i hovedsoverom



Stoppekran for kjøkken i luke i hovedsoverom

Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Adkomst til stoppekraner og samlestock fra luke i himlingen i bad fra 2023.

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen større avvik på røranlegg påvist foruten at samlestock og stoppekran er plassert i himling uten rørskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uten rørskap med kontrollert rør fra rørskap vil utløse skader i tilliggende konstruksjonerved en evt lekkasje i rør i rør opplegg.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Enkelte internrør av plast.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 1905

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Synlig støpejernssluk

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft fra spalteventiler i vinduene.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i bad (dokumentert) Det er opplyst om at bereder i kjeller også tilhører denne seksjonen (ukjent alder, ikke dokumentert). Det er ikke verifisert hvilke tappesteder denne er ment for. I tillegg er det en liten kjøkkenskapsbereder som forsyner varmtvann til kjøkken (ikke mulig å stadfeste alder).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Ukjent alder og mangler dokumentasjon for bereder i kjøkken og i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at øvrige varmtvannsberedere er utført av fagkyndig. Innhent dokumentasjon om mulig.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang utstyrt med automatsikringer.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Innhent dokumentasjon på utførte arbeider om mulig.

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Tilstandsrapport

anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

6. 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

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

9. 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 er påvist ledninger som ikke er klamret utenfor inngangsdør. Denne skal være festet nå, men det er ikke ettersendt dokumentasjon på dette.

Det anbefales på generelt grunnlag en el. sjekk av el. anlegget når det finnes lite kjennskap til og/ eller det ikke foreligger fullgod dokumentasjon på hele anlegget. Manglende dokumentasjon utløser tg 2.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

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?

Ukjent Ikke observert på befaring.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent Ikke funksjonstestet

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1905.

Tilstandsrapport

Årstall: 1905

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Årstall: 1905

Terrengforhold

Stort sett gruslagt rundt bygningsmassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist begrenset fall/ flatt terreng fra grunnmur. Årsak er fordi gruslagt del danner et lavere område enn plenarealene. Det vites ikke hvor dypt de drenerende massene rundt bygningsmassen går.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig at overflatevann ledes vekk fra grunnmur og at grunnen mot grunnmuren har gode drenerende egenskaper i grunnmurens høyde. Undersøk ved mye nedbør og tilkall fagkyndig for grundigere undersøkelse.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1905. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1905. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1905

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

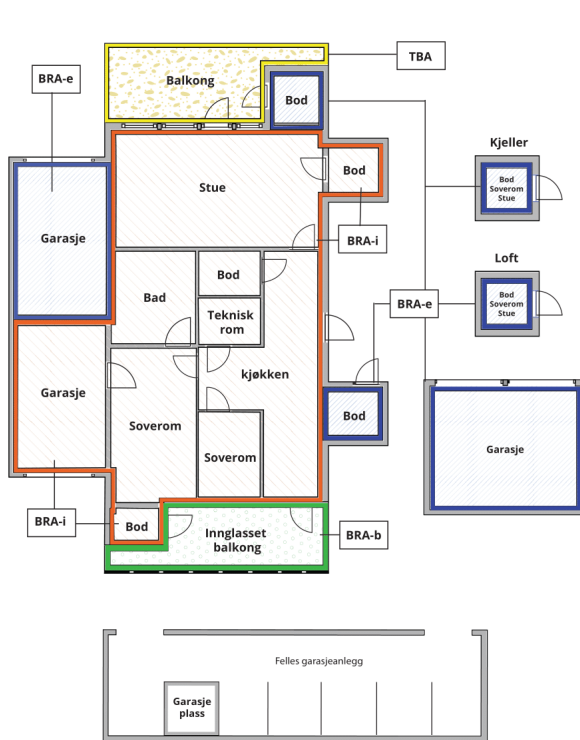
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	71			71	8
Kjeller					
SUM	71				8
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad (soverom), bad (entré), entré		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Leiligheten disponerer 1 kjellerbod i følge eier. Ikke tilgjengelig befaringsdagen, boden er derfor ikke målt opp (bra-e).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er tilsendt tegning navngitt endringssøknad. Denne avviker litt fra dagens løsning fordi det er tegnet inn et bad i forbindelse med hovedsoverommet og det mangler to takvinduer mot nord iht tegning. Hvorvidt endringsøknadsmeldingen er godkjent er ukjent for undertegnede. Her oppfordres det til å sjekke om nåværende løsning er godkjent/ har ferdigattest.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjøkken, et av badene, mye av overflatene og en del elektriske arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det gjøres oppmerksom på at det er rømningsvei via takvinduer i soverommene. Det forutsettes derfor at krav om rømningsvei er godkjent iht til innsendt søknad om endring.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	71	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	76	19		3	779 m ²	Iht eiendomsverdi	Eiet
Adresse Lindealléen 20 B							
Hjemmelshaver Solholm Olav							
Kommentar Andel gjeld og formue er ikke oppgitt. Det henvises forøvrig til meglers salgsoppgave.							
Boligselskap Villa Sole				Organisasjonsnr 930899798			

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles hage opparbeidet med bl.a plen og prydbusker. Gruslagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

P-plass ved husets østside disponerer seksjon 3 iht vedtekter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	92282626			
Kommentar Opplyst av eier.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2025	
2	25.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AI8485>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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