


# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Stensgata 32 D, 0358 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 216, bnr. 200, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m<sup>2</sup> BRA-i: 56 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 13722-3333

Eiendomsverdi ref nr: XS2769

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



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.

## 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](http://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](mailto: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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- tilleggsbygg 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 bygningsakkyndig, 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 åndsverkløven 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal brukslitasje. 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: 1903

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Skråtakskonstruksjon i tre. Ukjent takteking.

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Tofløyet balkongdør fra 2016 med glassfelt. Profilert ytterdør med trådglass. Eldre dør. Nyere brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) dør til baktrappen.

Balkong i stål med rekkverk i stål. Gulvet har platting i tre. Balkongen er på ca. 3 m<sup>2</sup>. Det er stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent sydvendt.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Malt tregulv i stuen og soverommet i stuen. Mikrosement på kjøkken og entré. Vegg til veggteppe på det minste soverommet. Veggflater: Malte flater og malt panel. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling og malt panel. Rosett i stuen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Noen mindre riss i himling stue.

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

Pipeløp i tegl fra byggeår. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i mikrosement.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal. Profilerte innerdører med terskler. To skyvedører til entré og det minste soverommet.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner. Varme i baderomsgulvet. Det er også gulvvarme i entréen og i stuen. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Bad med dusjnisje med dobbel dusjgarnityr, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Fra egenerklæring fra forrige salg: "Baderommet er nytt høsten 2017, ble revet helt til skallet og bygd opp på nytt, med rør-i-rør

system, nytt sluk og membran."

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i vegg. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter og integrerte håndtak. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Det er feltd ned en flis i del av benkeplaten. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Det er satt inn vinskaf. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er montert komfyrvakt.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2016 i nettannonse fra salg i 2020.

Ventilator på kjøkkenet. Eier opplyser at den er koblet på kanal.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Rørene har stoppekraner. Bad: Luke i himling med samlestocker og stoppekraner. Skjult anlegg forøvrig. Alle rørarbeider som ble utført i 2017 er utført av NM Rør. (Ref. egenerklæring fra forrige salg).

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Eldre soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig i boden i baktrappen. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Elektrisk avtrekksventil på badet. Ventilator på kjøkkenet. Stue og soverom er ikke ventilert utover åpning av vinduer.

Opplegg for vaskemaskin i boden i baktrappen.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert i boden i baktrappen. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet.

Sikringssskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 9 kurser. Det er fremlagt dokumentasjon på eltilsyn utført av Elvia fra 2024.

### 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 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. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

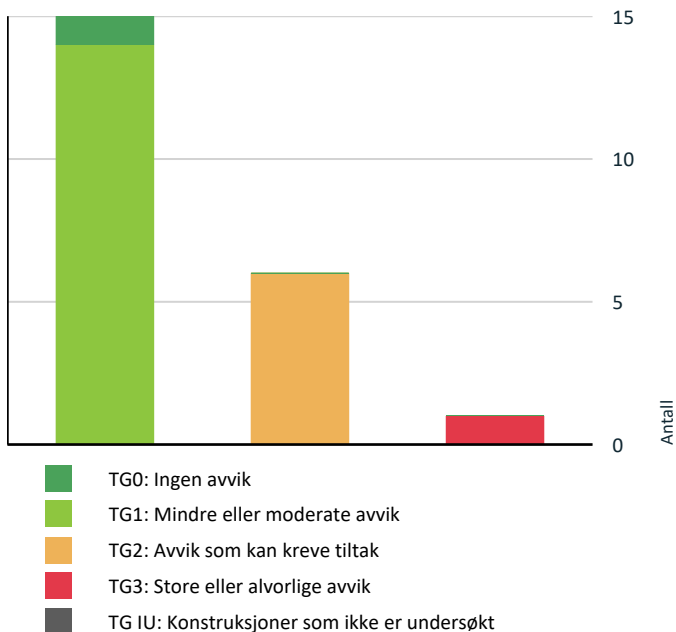
### Boligbygg med flere boenheter

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

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Planløsningen er endret med etablering av et soverom og bad der hvor det opprinnelig er tegnet inn kjøkken. På byggetegninger er det tegnet en dør ut i baktrappen der hvor det i dag er bad, den døren er flyttet til soverommet.

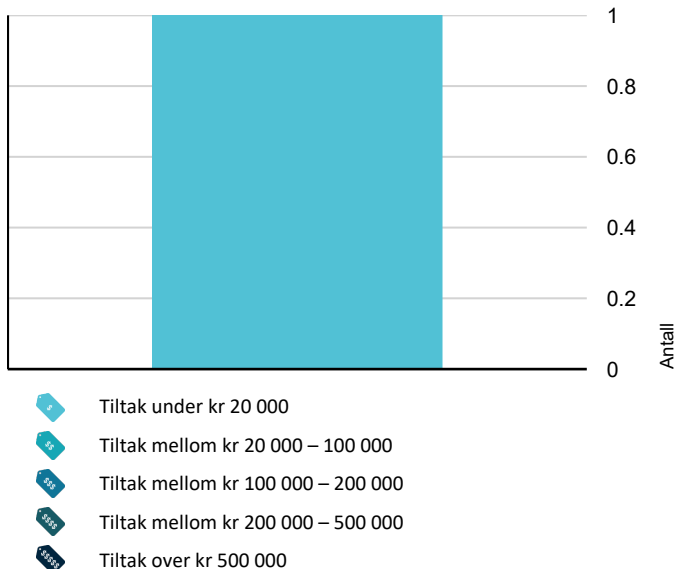
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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, årsmøteinnkallinger 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.

## 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](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

# Sammendrag av boligens tilstand

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1903

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Leiligheten har en standard med parkett, 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 1 Vinduer

#### Beskrivelse

2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

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

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Tofløyet balkongdør fra 2016 med glassfelt.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Dører - 2

#### Beskrivelse

Profilert ytterdør med trådglass. Eldre dør. Nyere brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) dør til baktrappen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdør har generell bruksslitasje og alderstegn. Døren har ikke synlig brannsertifisering.

Dør til baktrapp subber i karm/terskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Inngangsdøren nærmer seg bytte. Dette kan være et ansvar som ligger hos sameiet uten at det er sjekket ut nærmere. Det kan også være føringer på type dører osv.

Dør til baktrapp: Justere døren. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

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

#### Beskrivelse

Balkong i stål med rekkverk i stål. Gulvet har platting i tre og underliggende platekonstruksjon for oppsamling av regnvann. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen gjennom åpning koblet til nedløp. Høyde på rekkverk er ca. 100 cm. Balkongen er på ca. 3 m<sup>2</sup>. Det er stikkontakt på balkongen.

Balkongen er omtrent sydvendt.

### TG 1 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Sameiet har en vedlikeholdsplan utarbeidet av BN Takst og datert i 2019. Rapporten er bygget opp på samme måte som denne rapporten med tilstandsgrader og beskrivelser. I følge videresendt e-post fra styreleder er flere av punktene i rapporten utbedret i regi av sameiet. Han skriver også "Den siste litt større vedlikeholdsoppgaven fra tilstandsrapporten er rørfornyelse, som vi skal i gang med i år."

Det henvises til rapporten for detaljer.

TG satt i dette punktet gjelder kun det faktum at det er utarbeidet en relevant vedlikeholdsplan. Det er ikke en vurdering på byggets tilstand. Det henvises til vedlikeholdsplanen for detaljer og tilstandsgrader på bygningsdeler.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Malt tregulv i stuen og soverommet i stuen. Mikrosegment på kjøkken og entré. Vegg til veggteppe på det minste soverommet. Veggflater: Malte flater og malt panel. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling og malt panel. Rosett i stuen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Noen mindre riss i himling stue.

Ifølge nettannonse fra forrige salg er leiligheten pusset opp i perioden 2016 til 2017. Eier opplyser at det er malt i flere omganger i perioden 2020- 2026.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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

Stikkmålinger er utført i soverom og stue.

Alle målinger er innenfor kravene for TG 1. Det er målt noe skjevhet. Størst avvik er målt i stuen med ca. 4 mm. gjennom hele rommet og ca. 2 mm. over 2 meter i samme rom. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

## ! TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipeløp i tegl fra byggeår. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i mikrosement. Feieluke/sotluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 4 sider. (Kravet er to tilgjengelige sider på elementpiper og piper med nye røykrør. Kravet er fire sider på teglpiper).

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

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Peisplate er for kort. Ubrennbar plate skal ligge 30 cm. ut fra ildsted.

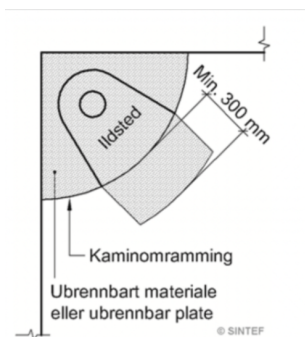
### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Montere peisplate i henhold til gjeldende regler. Se illustrasjon.

Undersøkelser av pipeløp vil typisk være sameiets ansvarsområde. I tillegg har Feiervesenet tilsynsplikt og følger opp dette med jevnlige kontroller. Det er ikke den enkelte beboer som skal undersøke pipeløpet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Prinsskisse peisplate. (Kilde: Sintef).

## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Profilerte innerdører med terskler. To skyvedører til entré og det minste soverommet.

## Oppvarming

### Beskrivelse

Det er montert elektriske panelovner. Varme i baderomsgulvet. Det er også gulvvarme i entréen og i stuen. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad med dusjnische med dobbel dusjgarnityr, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Fra egenerklæring fra forrige salg: "Baderommet er nytt høsten 2017, ble revet helt til skallet og bygd opp på nytt, med rør-i-rør system, nytt sluk og membran."

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 2. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Mikrosement på veggflater. Malt glatt himling.

### 2. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnische. Punkt sjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

### 2. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Sluk med klemring og membranmansjett.

TG er satt på alder.

# Tilstandsrapport



Sluk.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. To dusjbatterier med hånddusj og regnskogdusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

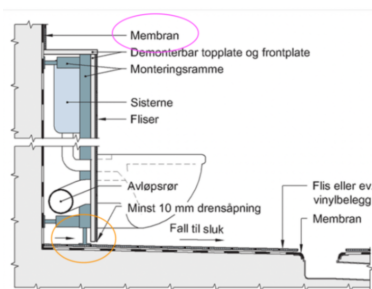


Fig. 63  
Eksempel på løsning med installasjonsvegg inne i våtrommet

Illustrasjon på innebygget sisterne. Kilde: Sintef.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft.

Årstall: 1903

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i vegg. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

TG er satt på selve fuktmålingen.



Fuktmåling i hulrom i vegg bak dusjen.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter og integrerte håpndtak. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Det er feldd ned en flis i del av benkeplaten. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Det er satt inn vinskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er montert komfyrvakt.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2016 i nettannonse fra salg i 2020.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Krav til lekkasjestopper/-varsler kom i 2010. Dette skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin, eventuelt andre vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen forårsake større skader på gulv og annen innredning.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator på kjøkkenet. Eier opplyser at den er koblet på kanal.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Rørene har stoppekraner.

Bad: Luke i himling med samlestocker og stoppekraner. Skjult anlegg forøvrig.

Alle rørarbeider som ble utført i 2017 er utført av NM Rør. (Ref. egenerklæring fra forrige salg).



Samlestocker med stoppekraner.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Eldre soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig i boden i baktrappen. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der 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

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

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

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Elektrisk avtrekksventil på badet. Ventilator på kjøkkenet. Stue og soverom er ikke ventilert utover åpning av vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det burde vært flere ventiler i vegger og/eller vinduer for bedre tilførsel av friskluft. Det er likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det skal vurderes som avvik i denne sammenheng.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin i boden i baktrappen. Det er opplyst at det er sluk i gulvet. Sluket er ikke tilgjengelig på befaringen.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert i boden i baktrappen. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast tilkobling av berederen i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende fast tilkobling øker risikoen for varmegang og brannfare i tilkoblingen. Kontakt elektriker.

## 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.*

### Beskrivelse

Sikringskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursversikt. 9 kurser.

Anlegget er oppgradert i 2016 i følge nettannonse fra 2020. Hva konkret som er gjort er ikke kjent.

Det er fremlagt dokumentasjon på eltilsyn utført av Elvia fra 2024. Elvia presiserer at det utføres en stikkprøvekontroll og at feil kan forekomme selv om tilsyn er utført. Avvik er lukket i følge tilsynsrapporten.

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)?

# Tilstandsrapport

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?

Nei

Det er fremvist samsvarserklæring på "Montering av stikkontakt. Feilsøking av lysstyring" fra 2021. Arbeidene er utført av Ing. Morten Fure AS.

Det er fremvist samsvarserklæring på "Feilsøking og rep. av lys i soverom" fra 2026. Arbeidene er utført av Ing. Morten Fure AS.

Det er fremvist samsvarserklæring på "Montering av taklampe" fra 2026. Arbeidene er utført av Ing. Morten Fure AS.

Se erklæringene for nærmere spesifikasjon.

I forbindelse med rehabilitering av leiligheten i 2017 skal det i h.h.t. tidligere eier blitt utført elektriske arbeider av firmaet MerElektro AS. Det også opplyst at han utførte noe enkle arbeider selv, men at alt ble sjekket av firmaet MerElektro. Det foreligger ikke samsvarserklæring på dette arbeidet.

Det er ukjent om det er utført andre arbeider på anlegget som løser ut krav om samsvarserklæring.

## Inntak og sikringskap

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.



Sikringskap.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige 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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) 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. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Radon er en luktløs gass som i store konsentrasjoner kan ha negativ helsemessig påvirkning. Radonmåling vil avdekke om det er behov for tiltak. Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Branncelle: Inngangsdøren har ikke synlig brannsertifisering. Det er en rørgjennomføring fra badet og ut i baktrappen. Rørene er kasset inn. Dette er også omtalt i prospekt fra tidligere salg. Om dette er en godkjent løsning er ikke avklart. Det kan ikke utelukkes at det ved et tilsyn vil påtales. Det kan også være at sameiets styre kan ha utfyllende informasjon om forholdet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person.



Skjermdump radonkart.

# 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 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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)		
2. etasje	56			56	3
Baktrapp		1		1	
Kjeller		7		7	
Loft		4		4	
<b>SUM</b>	<b>56</b>	<b>12</b>			<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>68</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue		
Baktrapp		Ekstern bod	
Kjeller		Kjellerbod	
Loft		Loftsbod	

## Kommentar

Himlingshøyde er ca. 325 cm. i stuen. Ca. 282 cm. på kjøkkenet.

Balkong (TBA) avrundet til 3 m<sup>2</sup>.

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 7 m<sup>2</sup>. Loftsbod med gulvareal på ca. 10 m<sup>2</sup>. Bod i baktrapp på ca. 1,3 m<sup>2</sup>, avrundet til 1 m<sup>2</sup>. Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 4 m<sup>2</sup>. Loftsboden og boden i trappen er merket med 11. Kjellerboden er ikke merket. Boder er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet 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. 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 som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Det tilbys også tilleggsprodukter som dwg. filer (arkitekt), alternative plantegninger, oversiktstegninger over hele eiendommer (gjelder eneboliger, rekkehus) osv. Ta kontakt eventuelt ved interesse.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Planløsningen er endret med etablering av et soverom og bad der hvor det opprinnelig er tegnet inn kjøkkenet. På byggetegninger er det tegnet en dør ut i baktrappen der hvor det i dag er bad, den døren er flyttet til soverommet.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Diverse el-arbeider og maling av flater. Se detaljer om oppgraderinger under konstruksjoner.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Thomas Kielland Beck	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	200		11	1223 m <sup>2</sup>	Planinnsyn	Eiet

### Adresse

Stensgata 32 D

### Hjemmelshaver

Beck Thomas Kielland

### Kommentar

Andel fellesgjeld/-formue er oppgitt av forretningsfører.

### Boligselskap

Sameiet Stensgt. 32

### Eierandel

54 / 1585

### Forretningsfører

OBF

### Organisasjonsnr

980411869

### Felles formue

Kr. 59 428 31.12.2025

### Felles gjeld:

Kr. 203 717 27.03.2026

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende på Adamstuen sentralt i Oslo. Kort avstand til Oslo sentrum, Bislet stadion, Stensparken, St. Hanshaugen park, forretninger, servicetilbud med mer. Godt utbygget kollektivtilbud med trikk og buss. Nærmeste matbutikk er Bunnpris Adamstuen.

### 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. Gården er oppført på såkalt gul liste.

## Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	81367170 1			
<b>Kommentar</b> Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	30.04.2026	Lagt inn utfyllende informasjon om veldikeholdsplan.

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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 sokkeetasje) 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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## 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 fuktinnhold 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 slitasje: 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.

- 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 ren 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.

## 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## 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/XS2769>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon