



Tilstandsrapport



 Firemannsbolig

 Oberst Rodes vei 35C, 1152 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 158, bnr. 251, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 01.06.2026

Rapportdato: 05.06.2026

Oppdragsnr.: 22746-1013

Referansenummer: IL7926

Foretak: TAKST&TØMRERPARTNER AS

Takstingeniør: Tommy Olsen



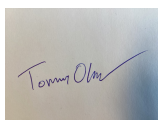
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takst&Tømmerpartner AS

Sertifisert takstingeniør med høy faglig kompetanse og lang erfaring innen bolig- og skadetaksering. Leverer grundige, objektive og beslutningsstøttende rapporter tilpasset både privatmarkedet og profesjonelle aktører. Kvalitet, presisjon og tillit står i sentrum i alle oppdrag.



Rapportansvarlig



Tommy Olsen

tommy@ttpas.no

417 62 119



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som gjennomgående oppgradert og godt vedlikeholdt med omfattende moderniseringsarbeider utført i perioden 2017–2018. Bad, kjøkken, overflater, deler av de tekniske installasjonene samt loftsetasjen er opplyst oppgradert i denne perioden. Innvendig fremstår boligen med en god og tidsmessig standard sett opp mot byggeår.

Det er registrert enkelte forhold som må forventes på en bygning av denne alderen, herunder aldersrelaterte forhold ved tak, vinduer, dører og enkelte konstruksjoner. Det er videre registrert avvik knyttet til ventilering av takkonstruksjon, feieradkomst, mindre skjevheter i etasjeskiller samt manglende håndløper på én side av innvendig trapp.

Det foreligger også avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk av loftsetasjen. Selger opplyser at det er igangsatt prosess for å få forholdet godkjent, men endelig godkjenning var ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Samlet sett vurderes boligen å holde en god standard med normalt vedlikeholdsbehov og enkelte påregnelige oppgraderinger som følge av alder og bruk.

Firemannsbolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er utstyrt med utvendige takrenner, nedløpsrør og beslag i lakkert metall. Beslag er etablert rundt gjennomføringer og tilslutninger for å lede vann bort fra konstruksjonen. Takrenner og nedløp fremsto funksjonelle ved befaringstidspunktet. Normal aldring og slitasje må forventes ut fra alder.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og utvendig kledd med liggende bordkledning. Fasadene fremstår generelt i normal stand ut fra alder og konstruksjonstype. Veggkonstruksjonen er i hovedsak vurdert fra visuelle observasjoner da bygningsdelen i liten grad er tilgjengelig for kontroll uten destruktive inngrep. Det må påregnes løpende vedlikehold av utvendig kledning og overflatebehandling som følge av normal aldring og værpåvirkning.

Takkonstruksjonen er utført som trekonstruksjon fra byggeåret. Loftsetasjen ble innredet og modernisert i 2018 med blant annet nye overflater, ny trapp, takvinduer og etterisolering av deler av takkonstruksjonen. Konstruksjonen er vurdert ut fra tilgjengelige og synlige flater på befaringstidspunktet. Skjulte konstruksjoner er ikke tilgjengelige for kontroll uten destruktive inngrep.

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1980/1981. I forbindelse med innredning og modernisering av loftsetasjen i 2018 ble det montert nyere takvinduer. Vinduene er kontrollert ved visuell besiktigelse og stikkprøvekontroll av

funksjon. Vindu i soverom til høyre for entré fremstod vanskelig å åpne på befaringstidspunktet. For øvrig ble det ikke registrert vesentlige funksjonsavvik utover normal alder- og bruksslitasje. På grunn av vinduenes alder må vedlikehold og utskifting påregnes på sikt.

Boligen har entrédør mot felles adkomst og skyvbar balkongdør med glassfelt fra stue. Entrédøren er utført som brann- og lyddør i henhold til byggets opprinnelige forutsetninger. Dørene ble kontrollert ved visuell besiktigelse og funksjonsprøving på befaringstidspunktet. Dørene fremstod funksjonelle med normal alder- og bruksslitasje. Balkongdøren gir adkomst til balkong og bidrar til gode lysforhold i oppholdsrommet.

Boligen har balkong med adkomst fra stue. Balkongen er utført med tredekke og rekkverk i trekonstruksjon. Eier opplyser at balkongen ble oppgradert i 2018. Konstruksjonen er vurdert ved visuell besiktigelse, og det ble ikke registrert vesentlige skader eller forhold som tilsier unormal slitasje på befaringstidspunktet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av parkett og laminat på gulv, malte plateflater på vegger og malte platehimlinger. Boligen ble i hovedsak modernisert i 2017–2018 og fremstår med normal bruksslitasje sett opp mot alder og utførte oppgraderinger. Etasjeskillet er utført som tradisjonelt trebjelkelag mellom etasjene. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for full kontroll uten destruktive inngrep.

Boligen har frittstående vedovn montert i 2017, tilknyttet murt teglpipe. Ildstedet er plassert i stuen og fungerer som supplement til boligens øvrige oppvarmingskilder. Pipe og ildsted er vurdert ved visuell besiktigelse av tilgjengelige flater. Det er ikke utført funksjonstest eller innvendig kontroll av pipe.

Innvendig trapp mellom hovedetasjen og loftsetasjen utført i treverk med åpne trinn og glassrekkverk. Trappen ble etablert i forbindelse med innredning av loftsetasjen i 2018 og fremstår med moderne utførelse og normal bruksslitasje ut fra alder. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler.

Innvendige dører består hovedsakelig av malte profilerte dører i trekarm med malt listverk. Dørene fremstår med normal funksjon og aldersmessig bruksslitasje. Flere dører er skiftet i forbindelse med tidligere modernisering av boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er opplyst totalrenovert i 2017. Det foreligger fremlagt dokumentasjon i form av FDV-dokumentasjon og samsvarserklæringer for deler av arbeidene.

Flislagte vegger og malt himling.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Plastsluk med klemring. Smøremembran på vegger og banemembran på gulv iht. fremlagt dokumentasjon.

Servantinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører.

Mekanisk avtrekk via ventil og tilluft via spalte under dør.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig som følge av tilliggende konstruksjoner. Det er utført fuktøk med fuktindikator på tilgjengelige og utsatte flater i tilknytning til våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.

Vurderingen er begrenset til tilgjengelige flater uten destruktive



Beskrivelse av eiendommen

inngrep.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette fronter, heltre benkeplater, kjøkkenøy med nedfelt induksjonstopp samt nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og høyskap med integrert stekeovn og mikrobølgeovn. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje sett opp mot alder. Kjøkkenventilator integrert i himling med avtrekk ført ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør-system med fordelerskap. Deler av anlegget er opplyst etablert i forbindelse med ombyggings- og moderniseringsarbeider utført i 2017. Synlige avløpsrør er hovedsakelig utført i plast. Deler av avløpsanlegget er opplyst fornyet i forbindelse med ombyggings- og moderniseringsarbeider utført i 2017. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige installasjoner. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler og vinduer, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Ventilasjonsløsningen er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige installasjoner på befaringstidspunktet. Boligen har egen varmtvannsbereder plassert i bod/vaskerom. Berederen var ikke tilgjengelig for nærmere kontroll på befaringstidspunktet da installasjonen var skjult bak lagrede gjenstander og innredning. Vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige observasjoner uten nærmere kontroll av berederens utførelse, alder og tilstand. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. Det elektriske anlegget består hovedsakelig av skjult kabling. Eier opplyser at anlegget ble oppgradert i forbindelse med rehabilitering av boligen i 2017. Det foreligger fremlagt samsvarserklæring for utførte elektriske arbeider.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ifølge tidligere salgsdokumentasjon skal dreneringsarbeider være utført av sameiet i 2017. Opplysningen er ikke nærmere kontrollert i forbindelse med denne rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Firemannsbolig

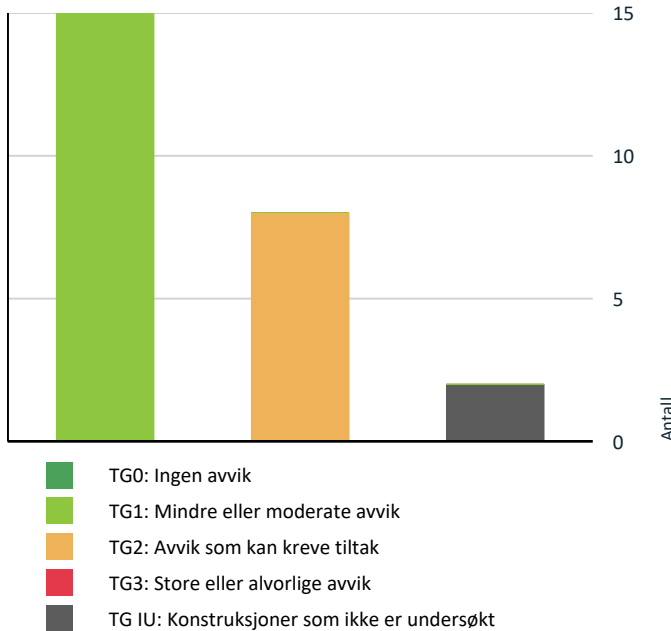
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er registrert avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk av boligen. Loftsetasjen er innredet og benyttes til oppholdsrom/soverom, og tidligere dokumentasjon opplyser at loftet ikke var byggemeldt eller godkjent for varig opphold. Selger opplyser at det er igangsatt en prosess for å få loftsetasjen godkjent. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter endelig godkjenning fra bygningsmyndighetene på befaringstidspunktet. Kjøper anbefales å undersøke forholdet nærmere.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [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 [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Oppsummering av avvik

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

Firemannsbolig

- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

FIREMANNSBOLIG

Byggeår

1954

Kommentar

Bygningen er opprinnelig oppført i 1954. Boligen er senere modernisert og oppgradert med blant annet bad, kjøkken, elektrisk anlegg og innredet loftsetasje. Det foreligger opplysninger om omfattende oppgraderinger utført i perioden 2017–2019.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Boligen holder gjennomgående god standard med flere oppgraderinger av nyere dato. Innvendige overflater fremstår moderne med parkett-/tregulv, oppgradert kjøkkeninnredning, modernisert bad og oppgradert elektrisk anlegg. Loftsetasjen er innredet og gir boligen utvidet bruksareal.

Vedlikehold

Boligen fremstår generelt godt vedlikeholdt på befaringstidspunktet. Det er utført løpende vedlikehold og modernisering de senere årene. Normal alders- og bruksslitasje må påregnes. Bygningen er likevel av eldre dato, og fremtidig vedlikehold må forventes som følge av alder og normal levetidsbetraktning.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Loftsetasjen ble innredet og modernisert. Arbeidene omfattet etablering av ny trapp mellom etasjene, innredning av oppholdsrom og soverom, nye gulv, nye overflater på vegger og himlinger, montering av nye takvinduer samt etterisolering av deler av takkonstruksjonen. Det ble også utført oppgraderinger av balkong/uteplass med tilhørende bygningsmessige arbeider.
2017	Modernisering	Boligen gjennomgikk en omfattende modernisering. Arbeidene omfattet etablering av nytt bad med nye vann- og avløpsinstallasjoner, nytt kjøkken med flytting av kjøkkenløsning, oppgradering av elektrisk anlegg, nye gulv, vegg- og himlingsoverflater, utskifting av innvendige dører samt endringer i planløsningen. Det ble videre fjernet bærevegg mellom kjøkken og stue og etablert ny bærebjelke/ståldrager. Dokumentasjon og samsvarserklæringer er opplyst å foreligge for deler av arbeidene.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Takteking og undertak er av en alder hvor forventet levetid i stor grad er oppbrukt. Selv om det ikke ble registrert tegn til pågående lekkasjer ved befaringen, medfører alder alene økt sannsynlighet for skjulte svekkelser og fremtidige fuktinntrengninger. Påregnelige vedlikeholds- og utskiftningskostnader må forventes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere en plan for løpende kontroll og vedlikehold av takteking og undertak. Ved tegn til svekkelser, skader eller lekkasjer bør nødvendige reparasjoner utføres uten ugrunnet opphold. På grunn av alder bør det også påregnes fremtidig utskifting av takteking og eventuelt undertak.

Konsekvens ved manglende tiltak:

Dersom svekkelser eller lekkasjer ikke oppdages og utbedres i tide, kan dette medføre fuktinntrengning i takkonstruksjonen med risiko for råteskader, redusert isolasjonsevne og skader på innvendige overflater. Slike følgeskader kan medføre omfattende og kostbare reparasjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Taket er utstyrt med utvendige takrenner, nedløpsrør og beslag i lakkert metall. Beslag er etablert rundt gjennomføringer og tilslutninger for å lede vann bort fra konstruksjonen. Takrenner og nedløp fremsto funksjonelle ved befaringstidspunktet. Normal aldring og slitasje må forventes ut fra alder.

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 registrert manglende tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Taket mangler nødvendige sikkerhetsanordninger i form av stigetrinn og/eller annen godkjent adkomstløsning frem til pipe. Videre er renner, nedløp og beslag av en alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være passert. Økt alder medfører økt risiko for slitasje, korrosjon og redusert funksjon over tid. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige skader på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere forskriftsmessig adkomst til pipe for feier ved montering av nødvendige sikkerhetsanordninger. Renner, nedløp og beslag bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig, og utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og normal slitasje. Manglende feieradkomst kan medføre at pipe og ildsted ikke kan kontrolleres og feies på en sikker måte. Svekkelser i renner, nedløp og beslag kan over tid føre til lekkasjer og fuktskader på fasader, takkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler dersom forholdene ikke utbedres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og utvendig kledd med liggende bordkledning. Fasadene fremstår generelt i normal stand ut fra alder og konstruksjonstype. Veggkonstruksjonen er i hovedsak vurdert fra visuelle observasjoner da bygningsdelen i liten grad er tilgjengelig for kontroll uten destruktive inngrep. Det må påregnes løpende vedlikehold av utvendig kledning og overflatebehandling som følge av normal aldring og værpåvirkning.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert ingen eller begrenset luftespalte mellom nedre kant av kledningen og terreng/grunnmur. Mangelfull lufting reduserer konstruksjonens evne til uttørring og kan medføre økt fuktbelastning på kledning og underliggende konstruksjoner. Forholdet sees ofte på eldre bygninger hvor dagens anbefalte avstand mellom kledning og terreng ikke er ivarettatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere bedre lufting og tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng der dette er praktisk gjennomførbart. Manglende lufting kan over tid føre til forhøyet fuktbelastning, redusert levetid på kledningen samt risiko for råte- og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som trekonstruksjon fra byggeåret. Loftsetasjen ble innredet og modernisert i 2018 med blant annet nye overflater, ny trapp, takvinduer og etterisolering av deler av takkonstruksjonen. Konstruksjonen er vurdert ut fra tilgjengelige og synlige flater på befaringstidspunktet. Skjulte konstruksjoner er ikke tilgjengelige for kontroll uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Eldre takkonstruksjoner er ofte utført med mindre ventilasjon enn dagens anbefalte løsninger. Begrenset luftutskifting kan medføre redusert uttørringsevne og økt risiko for oppfukning av konstruksjonen over tid. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller fuktskader på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å kontrollere ventilasjonsforholdene nærmere ved fremtidige arbeider på tak eller loft. Ved oppgradering av takkonstruksjonen bør ventileringen forbedres i henhold til dagens anbefalinger. Mangelfull ventilering kan over tid bidra til oppfukning av konstruksjonen, redusert levetid på bygningsdeler og økt risiko for fukt- og råteskader.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1980/1981. I forbindelse med innredning og modernisering av loftsetasjen i 2018 ble det montert nyere takvinduer. Vinduene er kontrollert ved visuell besiktigelse og stikkprøvekontroll av funksjon. Vindu i soverom til høyre for entré fremstod vanskelig å åpne på befaringstidspunktet. For øvrig ble det ikke registrert vesentlige funksjonsavvik utover normal alder- og bruksslitasje. På grunn av vinduene alder må vedlikehold og utskifting påregnes på sikt.

Årstill: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Vinduene er i hovedsak fra 1980/1981, og mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer og kan ha slitasje på overflatebehandling, pakninger og beslag. Vindu i soverom til høyre for entré fremstod vanskelig å åpne ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales vedlikehold og justering av vinduet i soverom til høyre for entré for å sikre tilfredsstillende funksjon. Eldre vinduer bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Som følge av alder må utskifting påregnes på sikt. Manglende vedlikehold kan føre til redusert funksjon, trekk, varmetap og økt risiko for fuktpåvirkning rundt vinduskonstruksjonene.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har entrédør mot felles adkomst og skyvbar balkongdør med glassfelt fra stue. Entrédøren er utført som brann- og lyddør i henhold til byggets opprinnelige forutsetninger. Dørene ble kontrollert ved visuell besiktigelse og funksjonsprøving på befaringstidspunktet. Dørene fremstod funksjonelle med normal alder- og bruksslitasje. Balkongdøren gir adkomst til balkong og bidrar til gode lysforhold i oppholdsrommet.

Årstill: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvbar balkongdør er av eldre dato, og mer enn halvparten av forventet levetid vurderes å være passert. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov samt at utskifting kan bli aktuelt på sikt. Døren fremstod funksjonell på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av pakninger, beslag og overflatebehandling. Som følge av alder må utskifting påregnes på sikt. Eldre dører har normalt redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard, og videre aldring kan medføre økt slitasje og redusert funksjon over tid.



Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har balkong med adkomst fra stue. Balkongen er utført med tredekke og rekkverk i trekonstruksjon. Eier opplyser at balkongen ble oppgradert i 2018. Konstruksjonen er vurdert ved visuell besiktigelse, og det ble ikke registrert vesentlige skader eller forhold som tilsier unormal slitasje på befaringsstidspunktet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av parkett og laminat på gulv, malte plateflater på vegger og malte platehimlinger. Boligen ble i hovedsak modernisert i 2017–2018 og fremstår med normal bruksslitasje sett opp mot alder og utførte oppgraderinger.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som tradisjonelt trebjelkelag mellom etasjene. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for full kontroll uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert høydeforskjeller i gulvkonstruksjonen på mellom 10 og 20 mm over en målelengde på 2 meter. Målingene overstiger standardens grenseverdier for TG1, og tilstandsgrad er derfor satt i henhold til kravene i NS 3600. Avvikene vurderes å være relatert til byggets alder, konstruksjonstype og naturlige setninger og bevegelser som kan oppstå over tid i eldre trebjelkelagskonstruksjoner. Det ble ikke registrert forhold som indikerer pågående konstruksjonssvikt på befaringsstidspunktet.

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.

Det anbefales ingen umiddelbare tiltak utover normal observasjon og vedlikehold. Høydeforskjellene kan medføre mindre skjevheter i gulv og innredning, men vurderes ikke å ha vesentlig betydning for normal bruk av boligen på befaringsstidspunktet.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har frittstående vedovn montert i 2017, tilknyttet murt teglpipe. Ildstedet er plassert i stuen og fungerer som supplement til boligens øvrige oppvarmingskilder. Pipe og ildsted er vurdert ved visuell besiktigelse av tilgjengelige flater. Det er ikke utført funksjonstest eller innvendig kontroll av pipe.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom hovedetasjen og loftsetasjen utført i treverk med åpne trinn og glassrekkverk. Trappen ble etablert i forbindelse med innredning av loftsetasjen i 2018 og fremstår med moderne utførelse og normal bruksslitasje ut fra alder. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på veggside av trappen. Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av dagens sikkerhetskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av håndløper på veggside anbefales for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen. Manglende håndløper kan gi redusert sikkerhet og økt risiko for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av malte profilerte dører i trekarm med malt listverk. Dørene fremstår med normal funksjon og aldersmessig bruksslitasje. Flere dører er skiftet i forbindelse med tidligere modernisering av boligen.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst totalrenovert i 2017. Det foreligger fremlagt dokumentasjon i form av FDV-dokumentasjon og samsvarserklæringer for deler av arbeidene.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Smøremembran på vegger og banemembran på gulv iht. fremlagt dokumentasjon.

Årstell: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører.

Årstell: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via ventil og tilluft via spalte under dør.

Årstell: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig som følge av tilliggende konstruksjoner. Det er utført fuktøk med fuktindikator på tilgjengelige og utsatte flater i tilknytning til våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Vurderingen er begrenset til tilgjengelige flater uten destruktive inngrep.

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette fronter, heltre benkeplater, kjøkkenøy med nedfelt induksjonstopp samt nedfelt oppvaskum. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og høyskap med integrert stekeovn og mikrobølgeovn. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje sett opp mot alder.

Årstell: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator integrert i himling med avtrekk ført ut av boligen.

Årstell: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør-system med fordelerskap. Deler av anlegget er opplyst etablert i forbindelse med ombyggings- og moderniseringsarbeider utført i 2017.

Årstell: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er hovedsakelig utført i plast. Deler av avløpsanlegget er opplyst fornyet i forbindelse med ombyggings- og moderniseringsarbeider utført i 2017. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige installasjoner.

Årstell: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler og vinduer, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Ventilasjonsløsningen er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige installasjoner på befaringstidspunktet.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har egen varmtvannsbereider plassert i bod/vaskerom. Bereideren var ikke tilgjengelig for nærmere kontroll på befaringstidspunktet da installasjonen var skjult bak lagrede gjenstander og innredning. Vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige observasjoner uten nærmere kontroll av bereiderens utførelse, alder og tilstand.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 forenklete 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

Sikringssskap med automatsikringer er plassert i entré. Det elektriske anlegget består hovedsakelig av skjult kabling. Eier opplyser at anlegget ble oppgradert i forbindelse med rehabilitering av boligen i 2017. Det foreligger fremlagt samsvarserklæring for utførte elektriske arbeider.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

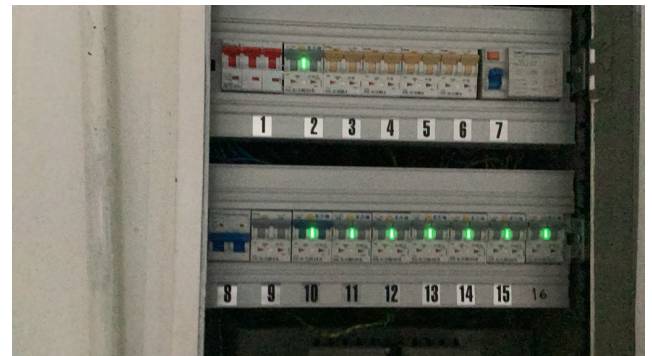
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Nei

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert til å kontrollere elektriske anlegg. Vurderingen er derfor begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige installasjoner og opplysninger gitt av eier. Det elektriske anlegget er ikke funksjonstestet utover det som følger av forskrift til avhendingslova. Det opplyses at deler av anlegget ble oppgradert i forbindelse med moderniseringsarbeider utført i 2017, og det foreligger fremlagt dokumentasjon for deler av arbeidene.



TOMTEFORHOLD

! TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ifølge tidligere salgsdokumentasjon skal dreneringsarbeider være utført av sameiet i 2017. Opplysningen er ikke nærmere kontrollert i forbindelse med denne rapporten.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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



Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

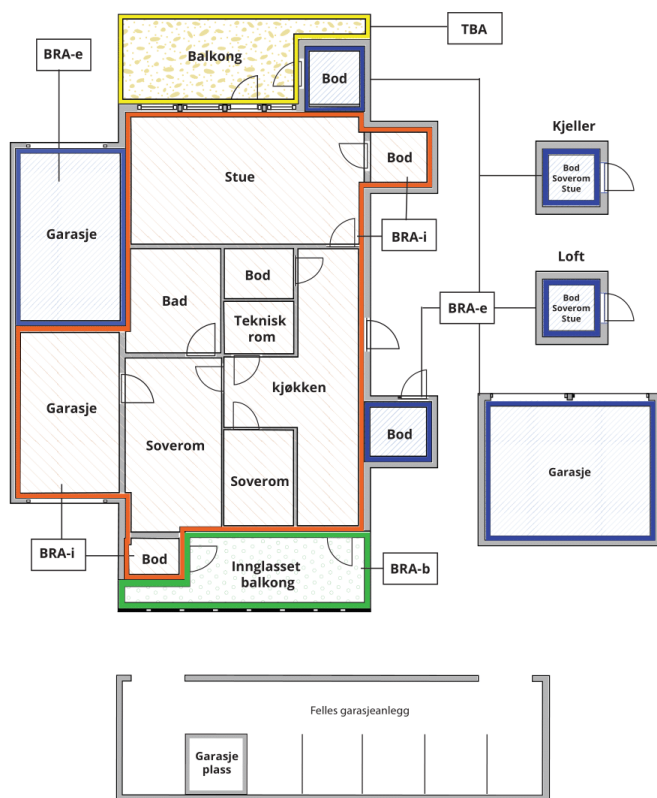
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Firemannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 2	61			61	6
Etasje 3	17			17	
Kjeller		14		14	
SUM	78	14			6
SUM BRA	92				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på befaringstidspunktet i henhold til gjeldende måleregler. Det gjøres oppmerksom på at innredet loftsetasje ikke samsvarer med fremlagte godkjente byggetegninger. Selger opplyser at det er igangsatt prosess for å få forholdet godkjent. Boligen disponerer i tillegg to boder i kjeller, bestående av én bod på ca. 8 m² samt én bod/vaskerom på ca. 6 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er registrert avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk av boligen. Loftsetasjen er innredet og benyttes til oppholdsrom/soverom, og tidligere dokumentasjon opplyser at loftet ikke var byggemeldt eller godkjent for varig opphold. Selger opplyser at det er igangsatt en prosess for å få loftsetasjen godkjent. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter endelig godkjenning fra bygningsmyndighetene på befaringstidspunktet. Kjøper anbefales å undersøke forholdet nærmere.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er registrert avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk av boligen. Loftsetasjen er innredet og benyttes til oppholdsrom, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er omsøkt og endelig godkjent av bygningsmyndighetene. Selger opplyser at det er igangsatt en prosess for å få forholdet godkjent. Dagens bruk avviker derfor fra fremlagte godkjente byggetegninger på befaringstidspunktet.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Tommy Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	158	251		4		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Oberst Rodes vei 35C

Hjemmelshaver

,

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Manglerud i Oslo kommune. Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse og rekkehus med nærhet til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, dagligvareforretninger og øvrige servicetilbud. Det er kort vei til rekreasjonsområder og turmuligheter.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei frem til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med gjeldende reguleringsbestemmelser og eventuelle planer for området.

Om tomten

Tomten er felles eiet og opparbeidet med interne gangveier, grøntarealer og beplantning. Tomten fremstår som normalt vedlikeholdt på befaringsdagen.

Tinglyste/andre forhold

Det kan foreligge tinglyste erklæringer, servitutter og rettigheter som følger eiendommen. Det henvises til grunnboksutskrift og øvrige salgsdokumenter.



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	
2	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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