


Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Lofsrudhøgda 69B, 1281 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 180, bnr. 527, snr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 06.06.2026

Rapportdato: 12.06.2026

Oppdragsnr.: 22746-1014

Referansenummer: WX2016

Foretak: TAKST&TØMRERPARTNER AS

Takstingeniør: Tommy Olsen



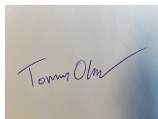
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takst&Tømmerpartner AS

Sertifisert takstingeniør med bakgrunn som tømmer og bred erfaring fra byggebransjen. Rapportene utarbeides med faglig integritet, grundige vurderinger og tydelige beskrivelser som gir et godt beslutningsgrunnlag for både kjøper og selger.



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 generelt med normal standard og vedlikeholdsgrad sett opp mot byggeår. Innvendige overflater, innredninger og tekniske installasjoner bærer preg av normal bruk og aldersrelatert slitasje. Det er registrert enkelte forhold knyttet til bygningsdelenes alder og forventede levetid.

Bad og vaskerom er fra byggeåret og har passert forventet levetid for vesentlige fuktsikrende konstruksjoner og overflater. Oppgradering av disse rommene må påregnes. Videre er det registrert enkelte tekniske installasjoner med begrenset gjenværende levetid og forhold som bør følges opp i forbindelse med fremtidig vedlikehold og oppgraderinger.

Det ble ikke registrert tegn til vesentlige skader ved befaringen utover de forhold som er beskrevet i rapporten. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med rapportens innhold, herunder registrerte avvik, konsekvenser og anbefalte tiltak.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med malte karmene og rammer i tre med 3-lags isolerglass fra 2023.
Malt ytterdør fra 2023. Døren fremstår med normal funksjon ut fra alder og visuell besiktigelse.
Markterrasse på ca. 27 m² utført med terrassebord av impregnert trevirke. Normal slitasje og elde vurdert ut fra alder og bruk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Vegger er hovedsakelig utført med malte panelplater og malt strie. Himlinger er utført med malt panel og malte plater. Gulvene er belagt med fliser i gang, laminat samt belegget på bad og vaskerom. Betongplate på mark.
Boligen har elementpipe med tilknyttet vedfyrt ildsted. Ildstedet er oppført med omramming i murte elementer og plassert på ubrennbart underlag. Konstruksjonen fremstår i normal stand ut fra alder og visuell besiktigelse.
Boligen har hovedsakelig formpressede og malte innvendige dører, herunder enkelte dører med glassfelt. Dørene er visuelt vurdert og fremstår med normal funksjon ut fra alder og bruk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Våtrommet er fra byggeåret 1994 og har passert forventet levetid for vesentlige fuktsikrende konstruksjoner og overflater. Dette medfører økt risiko for skjulte skader og svikt i konstruksjonen. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav
Hulltaking ble utført i tilstøtende konstruksjon mot våtrommet. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader, misfarging, soppdannelse eller andre forhold som indikerer lekkasje eller skadeutvikling i kontrollert område.

Vaskerom

Gulv med belegget og vegger med malte plater. Rommet er innredet med benkeplate med nedfelt utslagsvask, opplegg for vaskemaskin

samt lagrings- og arbeidsflater. Rommet er ventilert via mekanisk avtrekk.

Det ble ikke registrert tegn til fukt, misfarging, råteskader eller andre forhold som indikerer lekkasje eller skadeutvikling i den kontrollerte konstruksjonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate og flislagt vegg over benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Mekanisk avtrekk via kjøkkenhette tilkoblet ventilasjonsanlegg. Avtrekk: Kjøkkenet er ventilert med mekanisk avtrekk via Villavent kjøkkenhette tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninstallasjonene er hovedsakelig utført med synlige kobberør. Det er etablert fleksible tilkoblingslanger til armaturer og varmtvannsbereider. Vanninstallasjonene er visuelt vurdert på tilgjengelige steder.
Avløpsanlegget er hovedsakelig utført med avløpsrør i plast. Synlige deler av installasjonen fremstår med normal funksjon ut fra alder og bruk. Vurderingen er basert på visuell besiktigelse av tilgjengelige deler av anlegget.
Boligen er ventilert med mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom. Øvrige rom er ventilert via ventiler i yttervegg og vindusventiler. Varmtvannsbereider av typen Høiax Titanium Standard med kapasitet på ca. 120 liter, plassert under benkeplate i vaskerom. Bereideren er tilkoblet boligens vanninstallasjoner med kobberør og fleksible tilkoblingslanger. Normal bruksslitasje og elde registrert. Produksjonsår var ikke tilgjengelig ved befaring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Sameiets tomt fremstår som pent opparbeidet med asfalterte gang- og kjøreveier, plenarealer, beplantning og felles felleoppholdsarealer. Det er etablert lekeplass og øvrige fellesområder tilknyttet bebyggelsen. Tomten fremstår som ryddig og godt vedlikeholdt ved befaringsstidspunktet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

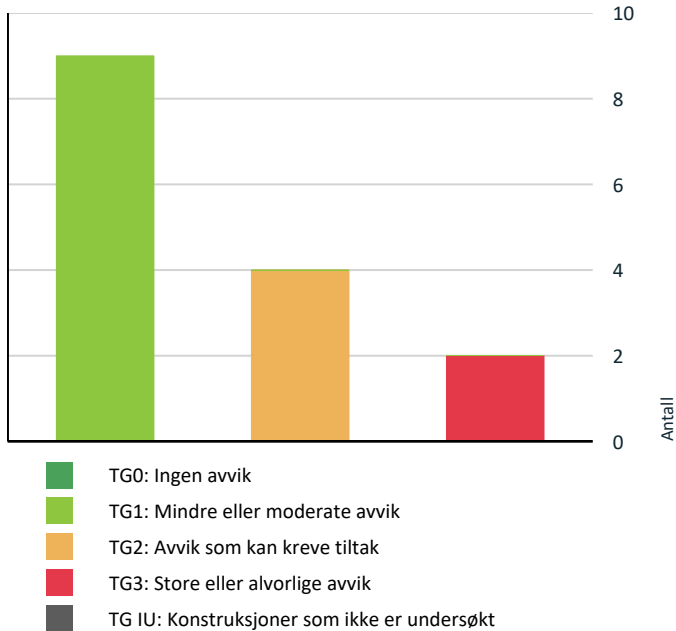
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er ikke foretatt selvstendig kontroll av byggemeldte eller godkjente tegninger som del av oppdraget. Eventuelle opplysninger om planløsning og romdisponering er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell befaring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

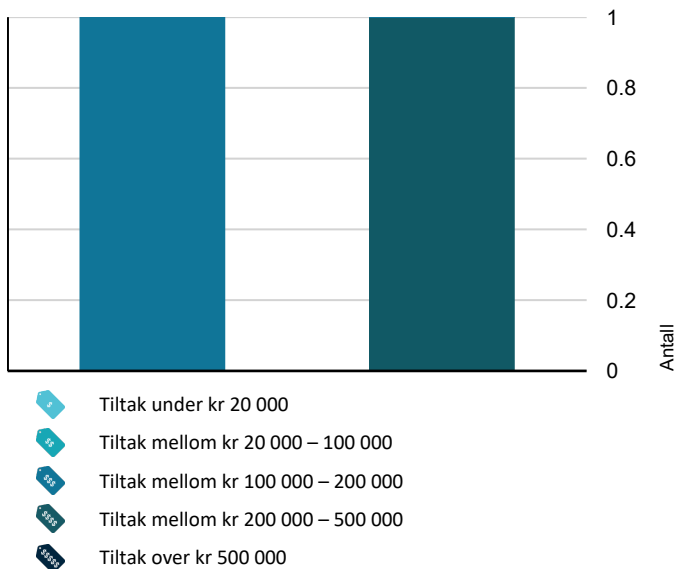
Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsgrad	Avvik	Handling
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1994

Kommentar

Bygningen er oppført i 1994 og inngår i et etablert boligsameie bestående av flere boenheter. Konstruksjoner og bygningsmessige løsninger er i hovedsak utført i henhold til byggeskikk og forskriftskrav gjeldende på oppføringstidspunktet. Det er utført løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger av bygningsdeler gjennom årene. Bygningens alder er lagt til grunn ved vurdering av tilstandsgrader og forventet levetid på bygningsdelene.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Boligen holder gjennomgående normal standard sett opp mot byggeår, med en kombinasjon av opprinnelige bygningsdeler og enkelte senere oppgraderinger.

Vedlikehold

Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt. Det er registrert normal aldersrelatert slitasje på enkelte bygningsdeler og tekniske installasjoner. Våtrommene har passert forventet levetid og oppgradering må påregnes.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med malte karmen og rammer i tre med 3-lags isolerglass fra 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør fra 2023. Døren fremstår med normal funksjon ut fra alder og visuell besiktigelse.

Årstall: 2023

Kilde: Info fra sameie/borettslag

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse på ca. 27 m² utført med terrassebord av impregneret trevirke. Normal slitasje og elde vurdert ut fra alder og bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen fremstår med aldersrelatert slitasje, og det ble registrert enkelte løse terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse terrassebord kan medføre snublefare og redusert funksjon. Det anbefales å feste løse terrassebord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Vegger er hovedsakelig utført med malte panelplater og malt strie. Himlinger er utført med malt panel og malte plater. Gulvene er belagt med fliser i gang, laminat samt belegg på bad og vaskerom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongplate på mark.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med tilknyttet vedfyrt ildsted. Ildstedet er oppført med omramming i murte elementer og plassert på ubrennbart underlag. Konstruksjonen fremstår i normal stand ut fra alder og visuell besiktigelse.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig formpressede og malte innvendige dører, herunder enkelte dører med glassfelt. Dørene er visuelt vurdert og fremstår med normal funksjon ut fra alder og bruk.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulv med belegg og vegger med malte plater. Rommet er innredet med benkeplate med nedfelt utslagsvask, opplegg for vaskemaskin samt lagrings- og arbeidsflater. Rommet er ventilert via mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktgjennomtrengning og skader på tilstøtende konstruksjoner ved normal bruk eller lekkasjer. For å oppnå en løsning som tilfredsstillter dagens krav må våtrommet oppgraderes, herunder tettesjikt, sluk og røropplegg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet er fra byggeåret 1994 og har passert forventet levetid for vesentlige fuktsikrende konstruksjoner og overflater. Som følge av alder foreligger det økt risiko for svikt i gulvbelegg og tilhørende konstruksjoner. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

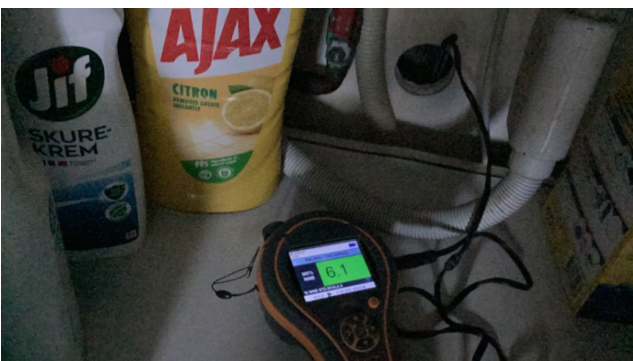


KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn til fukt, misfarging, råteskader eller andre forhold som indikerer lekkasje eller skadeutvikling i den kontrollerte konstruksjonen.



KJELLER > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeåret 1994 og har passert forventet levetid for vesentlige fuktsikrende konstruksjoner og overflater. Dette medfører økt risiko for skjulte skader og svikt i konstruksjonen. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet er fra byggeåret 1994 og har passert forventet levetid for vesentlige fuktsikrende konstruksjoner og overflater. Som følge av alder foreligger det økt risiko for svikt i gulvbelegg og tilhørende konstruksjoner. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet har passert forventet levetid for vesentlige fuktsikrende konstruksjoner og overflater. Dette medfører økt risiko for fuktskader ved normal bruk eller lekkasjer. Våtrommet har behov for omfattende oppgradering, og tettesjikt, sluk og røropplegg bør oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført i tilstøtende konstruksjon mot våtrommet. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader, misfarging, soppdannelse eller andre forhold som indikerer lekkasje eller skadeutvikling i kontrollert område.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate og flislagt vegg over benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Mekanisk avtrekk via kjøkkenhette tilkoblet ventilasjonsanlegg.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet er ventilert med mekanisk avtrekk via Villavent kjøkkenhette tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonene er hovedsakelig utført med synlige kobberrør. Det er etablert fleksible tilkoblingsslanger til armaturer og varmtvannsbereder. Vanninstallasjonene er visuelt vurdert på tilgjengelige steder.

Vurdering av avvik:

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

Innvendige vannledninger er hovedsakelig fra byggeåret og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Som følge av alder foreligger det økt risiko for lekkasjer, korrosjon og funksjonssvikt sammenlignet med nyere installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Vannledningene har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt som følge av alder og slitasje. Tidspunkt for utskiftning av vannledningene nærmer seg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsanlegget er hovedsakelig utført med avløpsrør i plast. Synlige deler av installasjonen fremstår med normal funksjon ut fra alder og bruk. Vurderingen er basert på visuell besiktigelse av tilgjengelige deler av anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Innvendige avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Som følge av alder foreligger det økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Eldre avløpsledninger har økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt som følge av alder og slitasje. Tidspunkt for utskiftning av avløpsledningene nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert med mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom. Øvrige rom er ventilert via ventiler i yttervegg og vindusventiler.

TG 2 Varmt vannstank

Beskrivelse

Varmt vannsbereder av typen Høiax Titanium Standard med kapasitet på ca. 120 liter, plassert under benkeplate i vaskerom. Berederen er tilkoblet boligens vanninstallasjoner med kobberrør og fleksible tilkoblingsslanger. Normal bruksslitasje og elde registrert. Produksjonsår var ikke tilgjengelig ved befaring.

Vurdering av avvik:

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

Varmt vannsbereder er tilkoblet via stikkontakt. Dagens forskriftskrav forutsetter fast elektrisk tilkobling av varmtvannsberedere. Installasjonen avviker derfor fra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende elektrisk tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende utbedring medfører at installasjonen ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav og kan påvirke elsikkerheten ved fremtidig bruk eller utskiftning av berederen.

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 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

Boligen har elektrisk anlegg bestående av skjult og delvis åpent ledningsanlegg. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Det foreligger samsvarserklæring for installert AMS-måler datert 2018. Anlegget fremstår som en kombinasjon av eldre installasjoner og senere oppgraderinger. Vurderingen er basert på visuell kontroll av synlige komponenter, uten funksjonstesting eller demontering av elektriske installasjoner.

- 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

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

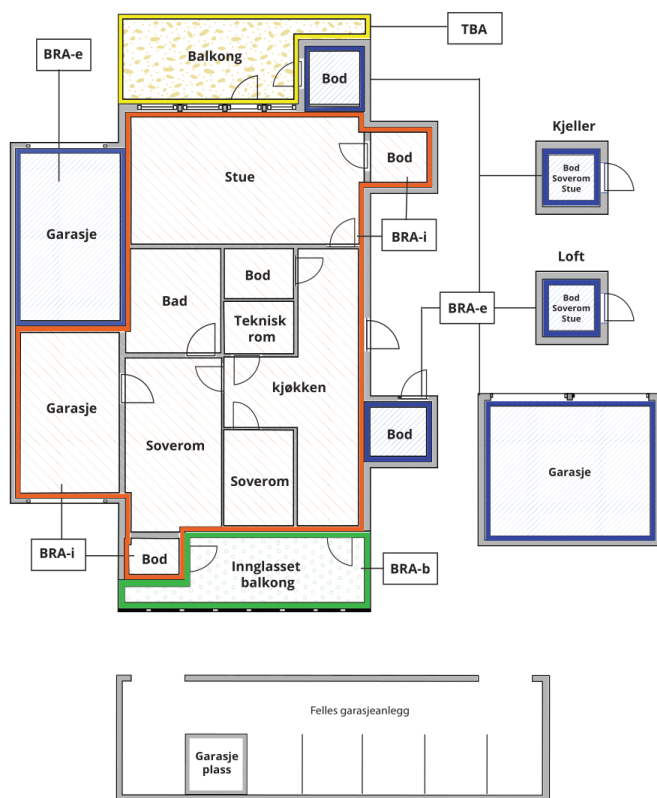
Hva er måleverdig areal?

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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinn deling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	89	5		94	27
SUM	89	5			27
SUM BRA	94				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på befaringstidspunktet og beregnet i henhold til gjeldende måleregler. Boligen disponerer i tillegg en utvendig bod med et areal på ca. 5 m² (BRA-e).

Det er målt takhøyde på ca. 2,37 m i stue, 2,33 m i gang, 2,39 m i vaskerom og 2,18 m på bad. Målingene er utført på tilfeldige steder, og lokale variasjoner kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er ikke foretatt selvstendig kontroll av byggemeldte eller godkjente tegninger som del av oppdraget. Eventuelle opplysninger om planløsning og romdisponering er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell befaring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2026	Tommy Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	180	527		39	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Lofsrudhøgda 69B

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Mortensrud i Oslo. Området er hovedsakelig bebygget med leilighets- og rekkehusbebyggelse og fremstår som familievennlig med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, dagligvareforretninger og øvrige servicetilbud. Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærområdet med tur- og grøntområder.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei og interne adkomstveier på sameiets område.

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 kontakte kommunen eller megler for nærmere opplysninger om gjeldende reguleringsforhold og eventuelle planlagte tiltak i området.

Om tomten

Sameiets tomt fremstår som pent opparbeidet og godt vedlikeholdt. Fellesområdene består av asfalterte gang- og kjøreveier, plenarealer, beplantning, trær og øvrige grøntarealer. Det er etablert lekeplass, sittegrupper og felles uteoppholdsarealer som bidrar til gode rekreasjons- og oppholdsmuligheter for beboerne. Tomten fremstår som ryddig, representativ og funksjonell for eiendommens bruk.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke foretatt selvstendig kontroll av tinglyste rettigheter, heftelser eller servitutter som del av oppdraget. Interessenter henvises til megler og salgsoppgave for nærmere opplysninger om eiendommens juridiske forhold.



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2026	

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 hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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](#)