


Tilstandsrapport



 Enebolig

 Normannsgata 21 B, 0655 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 347, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 14146-2152

Eiendomsverdi ref nr: VJ1627

Foretak: Martens Takst AS

Takstingeniør: Daniel P. Martens





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.

Martens Takst AS

Utfører tilstandsrapport iht nytt regelverk, verditaksering av bolig, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet, arealoppmåling, konsulent bistand overtakelse ny bolig og andre relevante konsulent og rådgivningstjenester.

www.martenstakst.no

Rapportansvarlig



Daniel P. Martens

Uavhengig Takstingeniør

daniel@martenstakst.no

940 03 908



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

Enebolig - Byggeår: 1859

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Nytt tak i 2022. Tegltakstein av eldre dato.
Sveiset takpapp på tilbygg. Muligens fra 80-tallet da tilbygg ble oppført.
Nedløp og beslag i stål.
Snøfangere på tak.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Vannbrett i nedre del av kledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har trevinduer med koblet glass og 2 lags isolerglass.
Malt inngangsdør mot hage. Isolerglass.
Hoveddør i malt treverk. Med glassfelt.
Støpt trapp fra hage.
Skiferbelagt repos foran hovedinngangsdør.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Heltre furugulv. Fliser.
Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater. Malt panel. Fliser.
Tak: Sparklet og malt gips. Malt panel.
Etasjeskillere i tre. Stubbloftskonstruksjon antatt fylt med leire/koksstøv,
Boligen har mursteinspipe.
Lukket ildsted. Tilfredsstillende trekk iflg eier.
Krypekjeller. Murte vegg og tak flater med puss. Betong på gulv.
Vindu i rommet, Tilkomst via trappestige via luke i gulv soverom.
Tretrapp til loft.
Stigetrapp til krypkjeller.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad oppgradert i 2021 iflg forrige salgsoppgave. Utførende firma Peka AS, Mester Vann og Varme AS, BKA elektro.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Plastsluk. Med uttagbar vannlås for rens og inspeksjon. Under badekar.
Servant på vegghengt servantskap. Vegghengt toalett med innebygd sisterner. Innbygd badekar.
Det er mekanisk avtrekk. Med kanal til yttervegg. Ventilert i dørblad for tilluft.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2021. Profilerte fronter. Benkeplate i heltre. Flislagt vegg over kjøkkenbenk.
Integrerte hvitevarer med platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjølfrys.
Det er montert komfyrvakt og lekkasjesikring.
Kjøkkenventilator med kanal til yttervegg. Bryterstyrt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber og plast.
Stoppekran styres via bryterpanel på vegg ved varmtvannsbereder.

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

Det er installert balansert ventilasjonsanlegg av typen Save VTR 150, levert av SYSTEMAIR. Montert av forrige eier.

Luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er montert automatisk lekkasjesikring.

Automatsikringer i sikringskap. Hovedsikring på 50 ampere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er muligens fra 1859. Dvs byggeår.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Flatt terreng.

Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

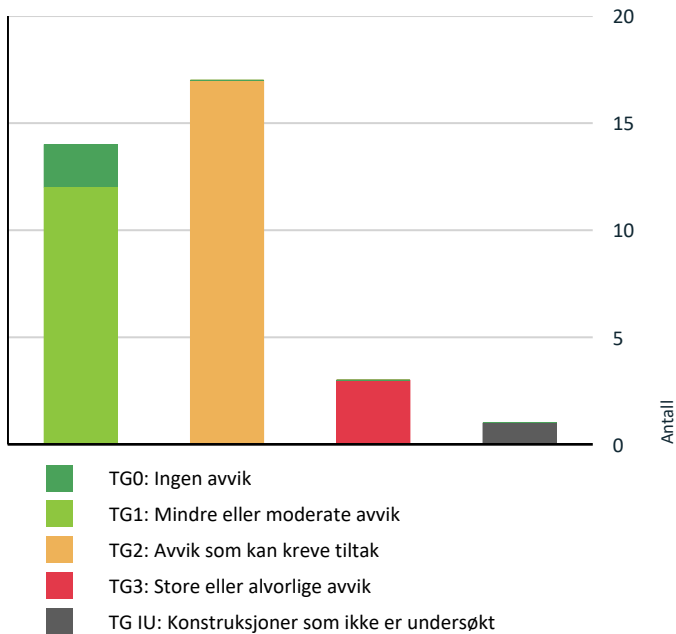
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjeller og loft er ikke tilgjengelig på saksinnsyn. Rommene har ikke målbart areal.



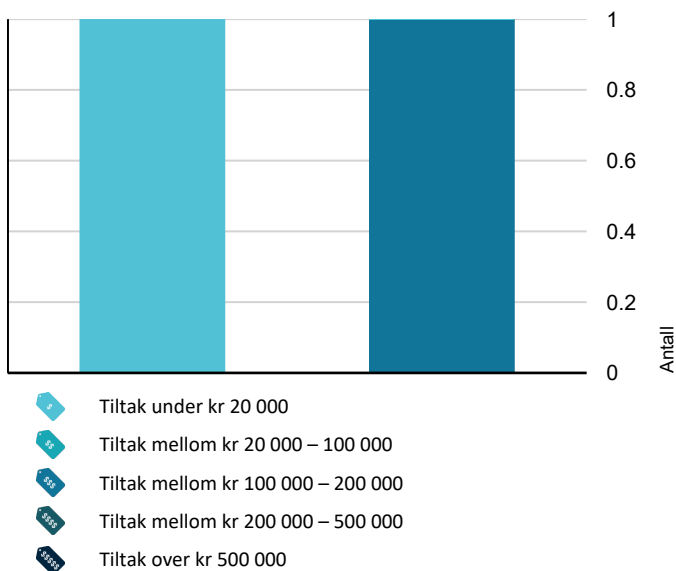
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik


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


Enebolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takteking - 2 [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer - 3 [Gå til side](#)
 - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)







Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

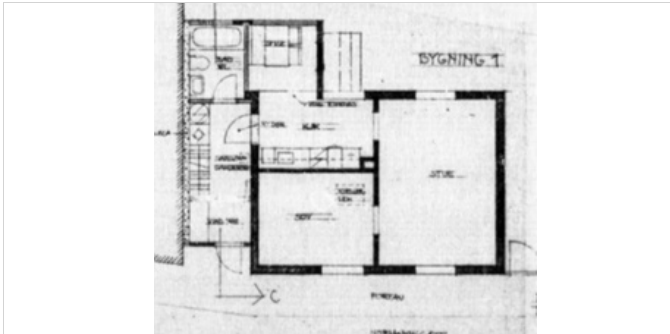
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår

1859

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard. Merk hovedbygning fra 1859. Tilbygg med ferdig attest 04.05.83.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Forrige utført oppussing i 2021. Nåværende eier kun overflatebehandling.

Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	Tilbygg. Byggemeldt tegning medtatt i rapport viser tilbygg. Ferdig attest datert 04.05.1983.
------	---------	---



UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak inspisert fra tak tilbygg tilgjengelig via vindu loft. Nytt tak i 2022. Tegltakstein ikke skiftet ut, Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, Vurdering er basert på synlige overflater på befaringsdagen og info gitt av tidligere eier,

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tegltakstein av eldre dato. Merk lang levetid. Ingen synlige skader fra der taket ble inspisert. Merk det kan være sprekker i stein som ikke er mulig å se uten å gå ut på taket. Vurdert som ikke forsvarlig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. På sikt må det påregnes ny inspeksjon av tak.



TG 2 Takteking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Sveiset takpapp på tilbygg. Muligens fra 80-tallet da tilbygg ble oppført. Ikke kjent om tak rehabilitert etter dette.

Årstall: 1980

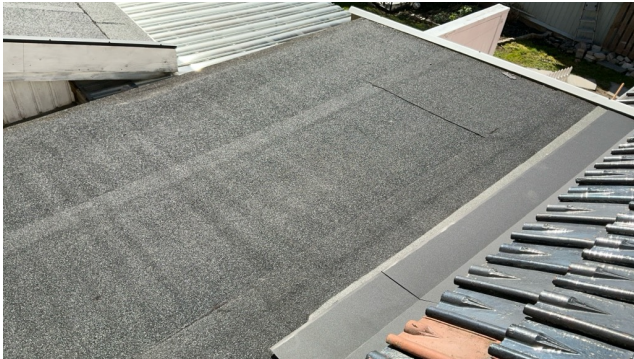
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taket fremstår i god stand uten synlige skader. Merk at det ikke er mulig å oppdage faktiske utettheter uten å utføre vanntest. Ikke utført.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Merk at takbeslag ikke rekker helt frem til enden av mønet. Det tas forbehold mht hvordan dette er utført.

TC 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i stål. Merk takrenner tilbygg muligens fra 80-tallet. Snøfangere

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.



Stigetrinn feier mangler

TC 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Vannbrett i nedre del av kledning. Mengde isolasjon i vegger ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kledning uten lufting var vanlig på byggets oppføringstidspunkt. Det må benyttes maling med pustende egenskaper.



Stikktaking fuktkontroll panel. Det ble ikke registrert avvik.

Tilstandsrapport



TC 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Ikke kjent utførelse konstruksjon. Innvendig panelt. Ikke tegn på fukt/lekkasjer i himling. Synlig lufting takflate i gesimser utside bygning. Ikke kjent hvordan lufting i selve takflaten.

Det er ikke blitt opplyst om feks istapper tak vintertid.



Lufting takflate

TC 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal slitasje grunnet alder og bruk. Stedvis synlig slitasje overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold. Smøre bevegelige deler. Jevnlig overflatebehandling. Det må påregnes mulig kondens innside glass vintertid.

TC 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isolerglass i treramme av gran eller furu. Soverom loft.

Årstell: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TC 2 Vinduer - 3

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal slitasje grunnet alder og bruk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold. Smøre bevegelige deler. Jevnlig overflatebehandling. Det må påregnes mulig kondens innside glass vintertid. Varmetap, trekk og behov for utskifting på sikt må påregnes.



Synlig mangelfullt vedlikehold ramme og karm

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør mot hage. Isolerglass.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Hoveddør i malt treverk. Med glassfelt.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt trapp fra hage.
Skiferbelagt repos foran hovedinngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i trinn trapp fra hage.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk vil utvide seg om det ikke tettes med egnet metode grunnet blant annet frostspreng vinterstid.



Sprekk i trinn.

Tilstandsrapport



Repos foran hoveddør

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Uthus laget av eier.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

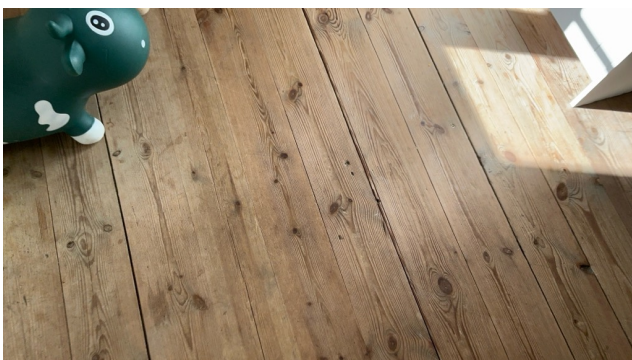
Gulv: Heltre furugulv. Fliser.

Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater. Malt panel. Fliser.

Tak: Sparklet og malt gips. Malt panel.

Det må på generelt grunnlag påregnes stedvis skrueshull/merke/hakk på overflater. Grunnet normal bruksslitasje.

Merk at overflater bærer preg av høy alder. I god stand forøvrig.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i tre. Stubbloftskonstruksjon antatt fylt med leire/koksstøv,

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik 1 etg: Stue ca 33 mm totalt og ca 22 mm på 2 m. Gang/kjøkken ca 19 mm totalt og ca 15 mm på 2 m.

Avvik 2 etg: Rom 1 ca 13 mm totalt og ca 13 mm på 2 m. Rom 2 ca 10 mm totalt og ca 10 mm på 2 m.

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.

Større skjevheter i innvendige flater kan påvirke bruksmessige forhold, herunder montering av fast innredning og møblering, samt gi visuelle avvik. Gir også økt risiko for svikt, knirk og bevegelser i gulvet, samt redusert funksjon og levetid.



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Lukket ildsted. Tilfredsstillende trekk iflg eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Feieluke ikke lokalisert.

Det er brennbare plater mot pipeløp på loftet.



Merk tape i området pipeløp. Undertegnede ikke kjent med årsak til at det ikke er benyttet håndverksmessig utførelse. Konsekvens ikke kjent.

Tilstandsrapport



Brennbar plate ved pipeløp loft.

Det er montert avfukter. Dette må videreføres. Om mulig forbedre ventilasjon av rommet med ventiler. Feks benytte vindu til dette. Sette inn ventiler her.
Utbedre skader i overflater.
Ny drenering,
Ikke plassere organiske materialer i rommet.
Bjelke med råte må undersøkes nærmere mht funksjon og tilstand,
Begrenset kunnskap om omfang synlige skader. Det er kun visuelt befart og utført fuktkontroll med egnet apparat. Det kan være skjulte forhold som ikke er mulig å oppdage.

Angitt kostnadsestimat gjelder kun kontroll for utarbeidelse plan for utbedring, Merk at full rehabilitering av kjeller innebærer også redning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Illdsted stue



Sprekk bjelke

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Krypekjeller. Murte vegg og tak flater med puss. Betong på gulv, Vindu i rommet, Tilkomst via trappestige via luke i gulv soverom .Rommet benyttes som lager. Det er montert avfukter. Ingen ventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Murvegger med løs puss.

Diverse sprekker i vegger og tak.

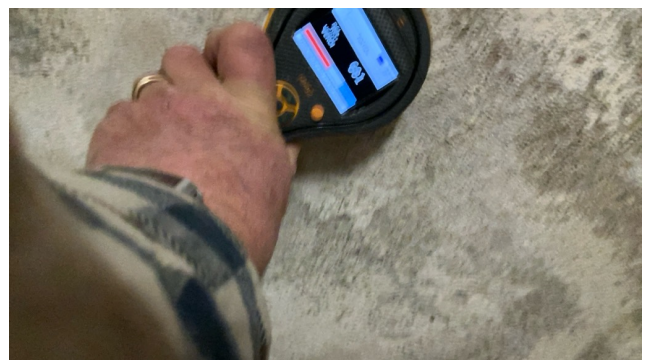
Synlig bjelke i tak med råte.

Åpning nedre del av vegg ved trappestige med merkbar fuktig sand/jord.

Fuktsøk viste generelt forhøyede verdier på alle vegger og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.



Fuktsøk vegger og gulv

Tilstandsrapport



Bjelke med råte og skader.



Skader i mur/betong

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp til loft. Åpninger spiler rekkverk 12 cm. Ca 50 cm bredde trinn. 60-70 grader fall på trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp er vurdert som ikke forsvarlig og avviker fra gjeldende anbefalinger mht til utforming. Viser pkt "Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet" lenger ned i rapport.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig bygge ny trapp.

Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Stigetripp til krypkjeller. Ikke vurdert som trapp. Kun beskrevet. Har ikke håndløper eller rekkverk.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normal overflatebehandling.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad oppgradert i 2021 iflg forrige salgsoppgave. Utførende firma Peka AS, Mester Vann og Varme AS, BKA elektro. Forrige eier var rørleggermester og utførende store deler av arbeidene som egeninnsats, iflg forrige salgsoppgave.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Tg2 iht NS3600. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen baseres på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2021

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Riss i flis ved toalett. Vurdert som kosmetisk.

Det bemerkes at sprekker i fliser kan være tilnærmet usynlige, tynne som hårstrå. Det kan derfor ikke garanteres for at fliser ikke har mindre sprekker. Normal kontroll avdekket for øvrig ingen avvik utover det som allerede er nevnt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påses jevnlig vedlikehold vindu dusjsone.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

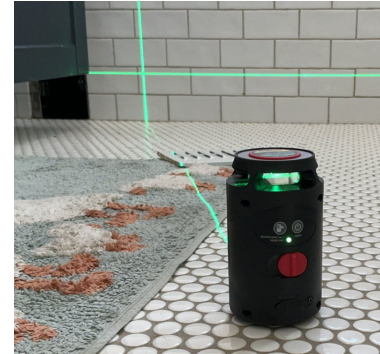
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Elektriske varmekabler ikke testet av undertegnede. Det er ikke blitt opplyst om avvik.

Det ble registrert 22 mm høydeforskjell mellom gulv ved åpning badekarvegg og gulv ved terskel. Gulv under badekar er nedsenket. Gulv under badekar ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vann hovedgulv kan renne gjennom åpning badekarvegg og til sluk under badekar.

Ingen synlige sprekker i fliser. Det bemerkes at sprekker i fliser kan være tilnærmet usynlige, tynne som hårstrå. Det kan derfor ikke garanteres for at fliser ikke har mindre sprekker. Normal kontroll avdekket for øvrig ingen avvik.

Årstall: 1859 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Med uttagbar vannlås for rens og inspeksjon. Under badekar.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ligger under badekar. Tilkomst via luke i badekarvegg.

Membranløsning ikke mulig å konstatere visuelt. Forholdet sett separat gis TG 2 iht NS 3600. Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse utover opplysninger gitt av selger og tidligere salgsoppgaver om tilgjengelig. Tilstanden er vurdert ut fra synlige forhold ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygging og utførelse av konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant på vegghengt servantskap. Vegghengt toalett med innebygd systerne .Innebygd badekar.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Med kanal til yttervegg. Ventilert i dørblad for tilluft.

Merk effekt avtrekk ikke testet.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Søk etter fuktvariabler med fuktsøk i vegger/gulv våtsone bad. Apparat benyttet er Protimeter MMS 2. Det ble ikke registrert unormale variabler. Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og installasjoner. Dette kan være type vegg (mur, betong, tungt bindingsverk med rupanel etc), kanaler med tekniske føringer, yttervegger, leilighetsskillevegger, plassbygget innredning etc.

Vegger bad våtoner går mot yttervegg og kjøkkeninnredning.

Det er for øvrig utført søk etter fuktvariabler, med Protimeter MMS fuktsøker apparat på aktuelle vegger. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsi tegn på fuktproblematikk.

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2021. Profilerte fronter. Benkeplate i heltre. Flislagt vegg over kjøkkenbenk.

Integrerte hvitevarer med platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Det er montert komfyrvakt og lekkasjesikring.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplate med fuktmerker og slitasje i området rundt vask.

Fliser over kjøkkenbenk med stedvis skader overflater. Ujevnt lagt, men muligens av estetiske årsaker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling benkeplate.



Slitasje benkeplate

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

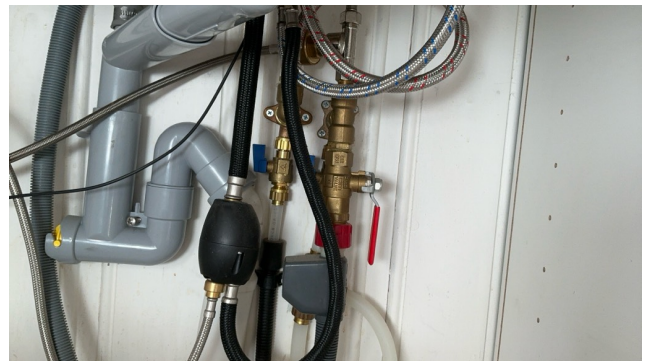
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Bryterstyrt med bryterpanel på vegg.



Avtrekk i vegg over kokesone. Merk vifte innside vegg. Ikke inspisert.



Panel for avstengning vann. Tilkoblet følere i gulv under kjøkkenbenk og i gang med varmtvannsbereder og vaskemaskin. Iflg eier. Det er ikke fremlagt dok, og ikke synlig for inspeksjon.



Vannrør kjøkkenskap

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber og plast.
Stoppekran styres via bryterpanel på vegg ved varmtvannsbereder.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fysisk stoppekran ikke lokalisert.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførte rørarbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fysisk stoppekran må lokaliseres.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygging og utførelse av konstruksjonen.



Vannrør servant bad.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Avløp servant bad



Tallerkenventil. Tilpasset for avtrekk



Avløp vask kjøkken

! TG IU Avløpsrør - 2

Beskrivelse

Hovedavløpsrør ikke lokalisert. Muligens bak innredning i gang. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Blant annet lokalisere stakeluke.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjonsagregatet er av typen Save VTR 150, levert av SYSTEMAIR. Montert av forrige eier.

Årstill: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk bad ikke tilkoblet anlegget. All luft bad føres ut gjennom yttervegg.
Enkelte av ventilene er ikke tilpasset tilluft, men beregnet på avtrekk. Gjelder såkalte tallerkenventiler. Se bilde.
Det foreligger ikke dokumentasjon og deler av anlegget er skjult. Dvs begrenset kontrollmulighet,

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Angitte avvik har påvirkning på anleggets effekt og funksjon, Avtrekk bad bør tilkobles anlegget.
Det bør monteres riktige ventiler.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe. Det er ikke opplyst om avvik.

Årstill: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er montert automatisk lekkasjesikring iflg eier.

Tilstandsrapport



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

Automatsikringer i sikringskap. Hovedsikring på 50 ampere.

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.

Ikke kjent

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

Ja Iflg tidligere eiers opplysninger.

2021: Det ble skiftet sikringskap, koblet til kjøkken, montert elbillader med egen jordfeilbryter i sikringskap.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

2021: Det ble skiftet sikringskap, koblet til kjøkken, montert elbillader med egen jordfeilbryter i sikringskap. Iflg selgers egenerklæringskjema skal det foreligge dok. Utførende firma er BKA Elektro. Dok ikke fremvist undertegnede.

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 (Iflg eier)

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei (Iflg eier)

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

Nei (Iflg eier)

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

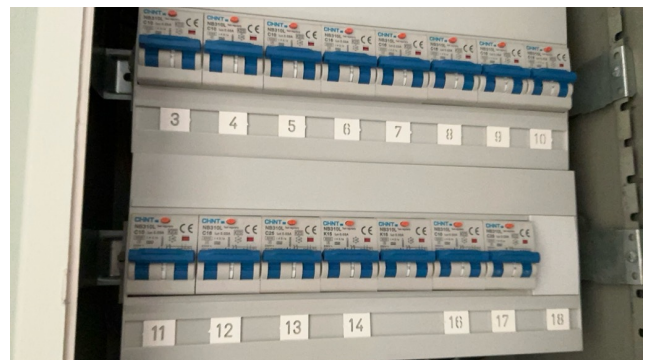
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

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?

Ja Det er ikke utført kontroll av anlegg siste 5 år. Anbefales på generelt grunnlag, da feil/avvik kan forekomme over tid og ikke alltid mulig å oppdage på enkel kontroll av anlegg.

MERK: Det må fremskaffes oppdatert kursfortegnelse.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er muligens fra 1859. Dvs byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen har gått ut på dato. Synlig fukt yttervegger i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Drenering har en normalt forventet levetid på ca. 30–50 år. Funksjonen vil normalt reduseres over tid som følge av tilslamming, nedbrytning av materialer og endrede grunnforhold. Redusert funksjon kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Det må ikke lagres organisk materiale i kjeller. Det er i dag etablert avfukter. Må videreføres.

Angitt kostnadsestimat gjelder ny drenering rundt hele boligen

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Riss/sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde øye med riss/sprekker om skjer endring, Ved redrenering av bolig bør også grunnmur kontrolleres.



Riss/sprekk i overflater grunnmur



Hjørne grunnmur

! TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Flatt terreng. Det er ikke opplyst om liggende vann på tomten eller inn mot grunnmur ved regnfall.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Vurdering basert på at ledninger er over 30 år gamle.

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om septiktank på tomten.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om oljetank på tomten.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

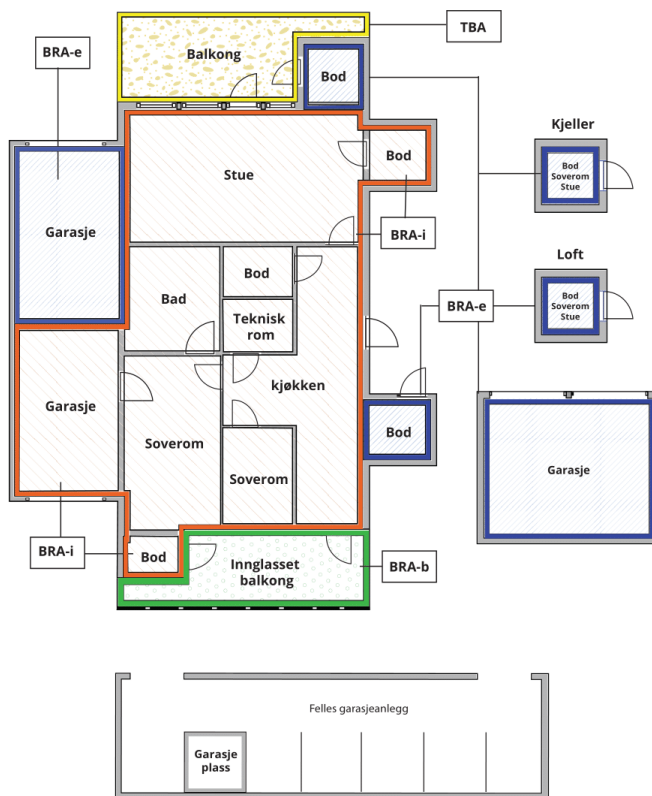
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

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).

Arealet 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						29	29
1. Etasje	50			50			50
Kjeller						9	9
SUM	50					38	88
SUM BRA	50						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2		
1. Etasje	Bad, stue, kjøkken, soverom, entré		
Kjeller	Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller og loft er ikke tilgjengelig på saksinnsyn. Rommene har ikke målbart areal.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2022:

Nytt tak.

Nye overflater.

Ny trapp mot loftsetasje.

Balansert ventilasjon.

Belegningsstein i halve indre gårdsrom.

Et vindu på loft skiftet i 2022 og et vindu på bad samt dør mot hage fra 2021.

2021:

Skiftet kjøkken, oppgradert bad og gang, overflater og restaurering av et vindu.

Luft til luft varmepumpe ble montert.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Soverom loft. Ikke godkjent som rom for varig opphold.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Daniel P. Martens	Takstingeniør
	Amell Basic	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	347		2	379 m ²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Normannsgata 21 B

Hjemmelshaver

Basic Amell, Skarestad Marit

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig vei via privat felles adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest tilbygg.	04.05.1983		Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



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 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](#)

Leiligheten er en del av et borettslag/sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig samt vinduer/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Merk at tilstøtende bygningdeler er også vurdert der disse kan påvirke tilstand bolig direkte/indirekte. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjevheter på gulv. Takstmannsen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/revirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende).

PERSONVERN