


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Erlends vei 46, 0669 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 140, bnr. 37

Andelsnummer 515

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 13.08.2025

Rapportdato: 20.10.2025

Oppdragsnr.: 22358-1051

Referansenummer: XG1175

Foretak: Prans Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Marcus Pran




TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESKAP

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.

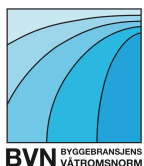
Prans Takst og Eiendom AS



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marcus Pran'.

Marcus Pran
Uavhengig Takstingeniør
marcus@pran.no
990 40 574



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, annek, 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Nylig oppgradert leilighet med lite bruksslitasje.
Det er parkett i stue, kjøkken og soverom, fliser i gang, og på vegger og gulv i bad.
Kjøkken med profilerte fronter og flere Siemens hvitevarer.
Innvendige overflater og innredning i tidsriktige farger og overflater.
Elektrisk oppvarming og varmtvann fra sentralt anlegg.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer, med dobbel Isolérglass i treramme datert 6/22.
Nyere inngangsdør med hengsler og beslag i krom/messing
Innglasset balkong med betongdekke og rekkverk i tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Alle innvendige overflater er modernisert i 2019/2020.
Det er gulv med parkett og fliser i gang.
Innvendige vegger og himling/ tak i malte overflater, på soverommene er det stedvis spiler på vegger og tak.
Pene malte flater med tidsriktige farger og materialer.

Glatt skyvedør inn til kjøkken,
Bad og WC med glatte Lette formpressede dører.
Soverom med fyllingsdører av lette formpressede dører.

Alle dører åpner og lukker seg fint, og det er ingen synlig slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Nyere flislagt bad med tidsriktige overflater og innredning.
Badet er innredet med servant på vegghengt servantskap, samt vegg hengte dusjdører i glass, og opplegg for vaskemaskin..

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2009 / 2019 med kjøkkeninnredning fra IKEA.
Det er parkett på gulvet og malte flater og skifer på veggene. Taket er slett malt med (dimbare spotter) som lyskilde.
Mellom benken og overskap er det marmor fliser.
Kjøkkenet er moderne med god skap- og benkeplass.
Det er lite / normal bruks slitasje på kjøkkenet.
Integrert avtrekksvifte med kullfilter og lys

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Rommet er innredet med liten servant med servantskap, vegghengt toalett med skjult sistene og vannfordelerskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er nytt rør i rør system i leiligheten, som ble etablert i forbindelse med oppgraderingen av badene i 2019 i regi av borettslaget / sameiet

Det er nye avløpsrør i plast i leiligheten, som ble etablert i forbindelse med oppgraderingen av badene i 2019 i regi av borettslaget / sameiet

Det er naturlig ventilasjon med tilluft via spalte ventiler i vinduer.
Det er oppvarming med elektriske panelovner
Det er sentralanlegg for varmt vann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

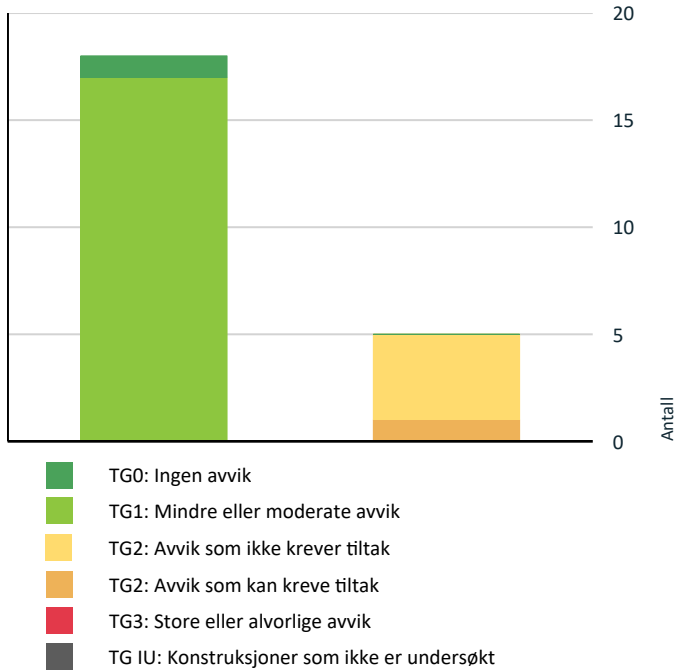
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Saksinnsyn. Plan-og bygningsetaten, Oslo kommune

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

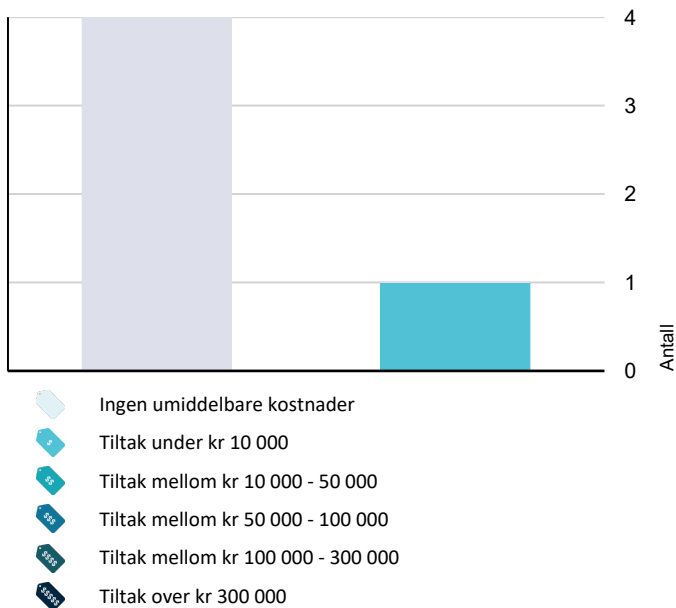
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1965

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Nytt bad / wc	Skiftet i regi av sameiet/ borettslaget
2009	Nytt kjøkken	I forbindelse med oppgradering av leiligheten er det etablert komplett nytt Kjøkken
2019	Oppgradering kjøkken	Kjøkkenet er modernisert med nye benkeplater, underlimt vask og hvitevarer
2019	Nytt røranlegg	Nytt røranlegg i forbindelse med oppgradering av leiligheten
2019	Nye gulv	Fliser i gang og parkett i alle rom ellers.
2019	Nye overflater vegger og tak	Alle overflater oppgradert, spilevegger i deler av begge soverom
2022	Nye vinduer	Skiftet i regi av sameiet/ borettslaget

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Trevinduer, med doble Isolérglass i teramme datert 6/22. Stikkprøver på utvalg av vinduer som åpner og lukker seg fint.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Nyere inngangsdør med hengsler og beslag i krom/messing, Klassefisering: Brann B-30 / lyd 40 dB



TG 1 Dører - balkong

Balkong / terrasse dør med glassfelt

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med betongdekke og rekkverk i tre. Rekkverkettilfredstiller dagens krav til rekkverkshøyder.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulv med parkett og fliser i gang. Innvendige vegger og himling/ tak i malte overflater, på soverommene er det stedvis spiler på vegger og tak. Pene malte flater med tidsriktige farger og materialer.

Det er kontrollert for knirk og svipt i tillegg til visuell kontroll for fuktskjolder og skader.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betong. 1 etg.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell ved bruk av laser.

Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

I denne boligen er stue og soverom kontrollert.

På stue ble det målt 8 mm avvik på 2m, totalt 1 mm gjennom hele rommet.

På gang ble det målt 2 mm avvik på 2m, totalt 2 mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet (iht NS3600).

TG 2 Radon

Ut i fra NGU's kart over aktsomhetsområder for Radon, ligger eiendommen i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

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

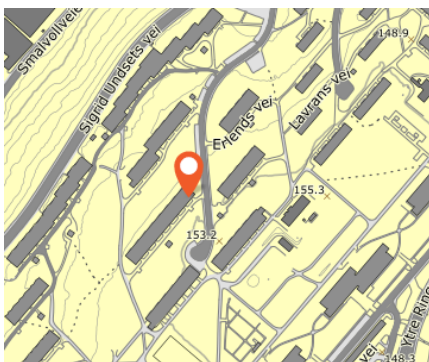
NGU kart - moderat til lav aktsomhets sone

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimatet begrenser seg til kostnad med radonundersøkelser og ikke eventuelle utbedringer som måtte følge av undersøkelser

Kostnadsestimat: Under 10 000



NGU kart

TG 1 Innvendige dører

Glatt skyvedør inn til kjøkken, fra byggeår.

Bad og WC glatte Lette formpressede dører fra 2019

Soverom, fyllingsdører, lette formpressede dører fra 2017.

Alle dører åpner og lukker seg fint, og det er ingen synlig slitasje.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Nyere flislagt bad med tidsriktige overflater og innredning. Badet er innredet med vegghegt servant og servantskap, samt vegghegte dusjdører i glass. Og det er opplegg for vaskemaskin.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i.h.t. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Det legges derfor til grunn at dokumentasjon finnes, men ikke er fremlagt på denne befaringen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Offentlig informasjon

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Nytt bad med flislagte vegger og malt tak med innfelte spotter og spill med integrert lys.

Årstall: 2019 **Kilde:** Offentlig informasjon

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fall rundt sluk: Følgende målinger (høydeforskjeller) er registrert i rommet:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 33 mm.

Det er nedsenket gulv i dusjsonen på 10 mm.

Det er tilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen, målt med håndholdt vater.

Det er tilstrekkelig fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.

Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle skader eller feil, som manglende vedheft (bom) mellom flisene og underlaget. Det ble funnet avvik ved Kontrollen.

Fall på gulv er funksjonstestet og vann renner til sluk og sluket fungerer tilfredstillende.

Årstall: 2019 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom i fliser på gulvet innerst i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Tilstandsrapport

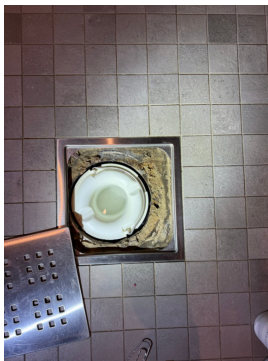
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket uten avvik.

Årstall: 2019 Kilde: Offentlig informasjon



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har opplegg for vaskemaskin. Det er vegghengt toalett og baderomsinnredning med skuffer og nedfelt servant. Overskap med speil og integrert lys. Dusjen har innfellbare dusjvegger og er utstyrt dusjstang og håndholdt spylere.

Armaturer i dusj og på vask inkl. nedløp nedløp er testet og fungerer.

Årstall: 2019 Kilde: Offentlig informasjon

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via spalte under dørbled.

Naturlig ventilasjon gis tilstandsgrad 2 fordi det ikke oppfyller dages strenge krav til ventilasjon, til tross for at dette var normal byggeskikk fra tiden dette bygget ble oppført.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Funksjonsgraden på naturlig ventilasjon kan variere gjennom året avhengig av klima og temperatur.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det er vanskelig å gjøre noe med ventilasjonsanlegget da det mest sannsynlig er felles naturlig termisk oppdrifts basert ventilasjon og da krever det at man feks etablerer et felles mekanisk avtrekk fra taket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført.

Badet er det ikke tilgjengelige tilstøtende vegger i tilknytning til våtsonene. Veggene består av kjøkkenvegg belagt med skiferstein, yttervegg og vegg mot sjakt. Den gjenværende vegg mot stue er vurdert til å ligge i en avstand fra våtsonene at hulltaking her ikke ville gitt relevant informasjon.

Som kompensierende tiltak er det gjennomført omfattende fuktøk med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert avvikende fuktverdier.

Fuktmåler ga utslag langs sokkel i dusjsonen. Forholdet vurderes som ikke skadelig, forutsatt at membran arbeidene på badet er korrekt utført.

Årstall: 2019 Kilde: Offentlig informasjon

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2009 med kjøkkeninnredning fra IKEA. Kjøkkenet er modernisert i 2019 med nye benkeplater, underlimt vask og hvitevarer.

Det er parkett på gulvet og malte flater og skifer på veggene. Taket er slett malt med (dimbare spotter) som lyskilde.

Det er laminat benkeplate med (nedfelt) vask i komposittmateriale.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:

Integrert stekeovn fra Siemens.

Induksjonstopp fra Siemens.

Oppvaskmaskin fra NEFF.

Kjøle/fryseskap fra NEFF.

Avtrekksvifte fra Siemens med kullfilter avtrekk tilkoblet felles kanaler.

Det er montert Komfyrvakt.

Mellom benken og overskapene er det fliser i marmor.

Kjøkkenet er moderne med god skap- og benkeplass, og kjøkkenvindu som vender ut mot grønntarealer og utsikt.

Det er lite / normal bruks slitasje på kjøkkenet.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Integrert avtrekksvifte med kullfilter og lys



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Rommet er innredet med liten servant med servantskap, vegghengt toalett med skjult systerne og vannfordelerskap. Det er etablert lekkasjedeteksjon, og rommet har sluk i gulvet. Det er gulv med tilstrekkelig fall mot sluk, samt tilstrekkelig oppkant ved dør. Rommet har naturlig ventilasjon med tilluft via spalte under dørbblad.

Årstall: 2019 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Naturlig ventilasjon gis tilstandsgrad 2 fordi det ikke oppfyller dages strenge krav til ventilasjon, til tross for at dette var normal byggeskikk fra tiden dette bygget ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Funksjonsgraden på naturlig ventilasjon kan variere gjennom året avhengig av klima og temperatur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

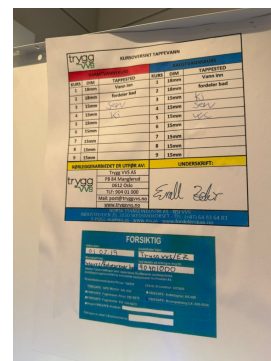
TG 1 Vannledninger

Det er nytt rør i rør system i leiligheten, som ble etablert i forbindelse med oppgraderingen av badene i 2019 i regi av borettslaget / sameiet

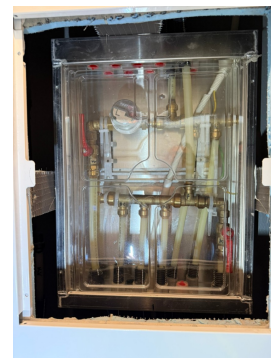
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Årstall: 19 Kilde: Offentlig informasjon



Fordelerskap kursoversikt w



Fordelerskap i wc



Fordelerskap kursoversikt i tak bad

Tilstandsrapport



Benkeskap kjøkken

TG 1 Avløpsrør

Det er nye avløpsrør i plast i leiligheten, som ble etablert i forbindelse med oppgraderingen av badene i 2019 i regi av borettslaget / sameiet

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Årstall: 2019 Kilde: Offentlig informasjon

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med tilluft via spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Leiligheten har kun naturlig ventilasjon. med tilluft fra ventiler/ spalteventil i vindu.

Naturlig ventilasjon gis tilstandsgrad 2 fordi det ikke oppfyller dages strenge krav til ventilasjon, til tross for at dette var normal byggeskikk fra tiden dette bygget ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. Ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 1 Andre installasjoner

Oppvarming med elektriske panelovner

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring på 25 amp.
Jordet anlegg.
Plassert i felles oppgang.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Anlegget utbedret etter el-kontroll i 2024 arbeidet er utført av godkjent foretak.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

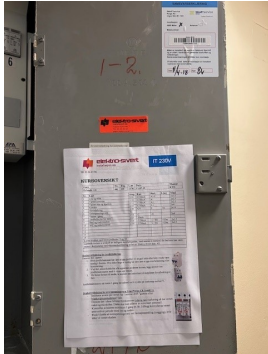
Med el-kontroll og dokumentert retting fra 2024, er det på nåværende tidspunkt ikke nødvendig med ny elkontroll.

Det opplyses om at bygningssakkyndig er ikke EL-fagmann, vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon



Sikringsskap

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat, Røykarslere.

Forskrift om brannforebygging stilles det følgende krav til utstyr:

Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
- C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking)
- D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 (A eller AB merking)

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
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

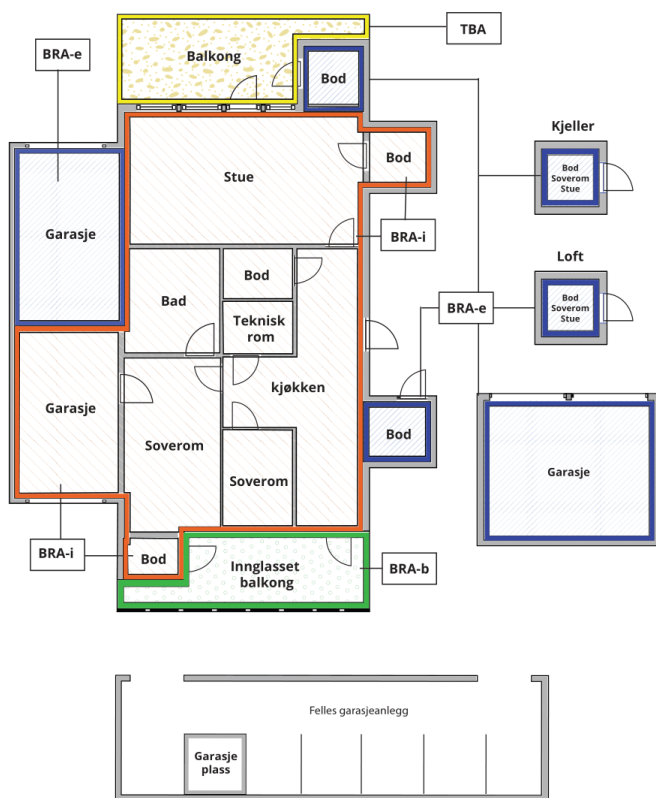
Hva er måleverdig areal?

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?

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).

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	74	5	8	87	
SUM	74	5	8		
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, stue, toalettrom, walk-in closet	Bod	Innglasset balkong

Kommentar

Bod i kjeller er målt til 4,8 kvm
Innglasset balkong er målt til 7,7 kvm

Alle mål er avrundet i etter avrundingsregler for oppmåling

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Saksinnsyn. Plan-og bygningsetaten, Oslo kommune

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	74	8

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Innglasset balkong er målt til 7,7 kvm

Alle mål er avrundet i etter avrundingsregler for oppmåling

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2025	Marcus Pran	Takstingeniør
	Cathrine Sørensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	140	37		0	99969.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Erlends vei 46

Hjemmelshaver

Lohøgda Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LOHØGDA BORETTSLAG	850429162		OBOS	Sørensen Cathrine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

515

Kommentar

Ikke oppgitt

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	0	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 0
Disponible midler:	0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Ikke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Pen endeleilighet med meget god og effektiv planløsning

Eiendommen ligger på Tveita i bydel Alna, Oslo. Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse med nærhet til Tveita senter og øvrige servicetilbud. Det er gangavstand til skole, barnehager og kollektivtransport med T-banestasjon og bussforbindelser. Adkomst til Ring 3 og E6 er enkel. Området har lekeplasser, grøntarealer og kort avstand til Østmarka med gode tur- og rekreasjonsmuligheter

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter. Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten består av en flat pent opparbeidet plenareal med planter og trær, benker og lekeplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 808 660	2006	Inkl fellesgjeld. Kilde: Eiendomsverdi

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eier	Ikke gjennomgått		Nei
Matrikkel / Grunnbok	11.09.2025	Eiendomsverdi	Gjennomgått		Nei
Plan-og Bygningsetaten	10.09.2025	Byggesak / tegninger	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest bad	01.06.2021	Byggesak / tegninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2025	
2	13.10.2025	
3	14.10.2025	
4	20.10.2025	

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 hammerlektrode 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 boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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](#)

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Kostnadsestimat for TG2 ikke er et normativt krav etter NS 3600, men en valgfri opplysning.

Befaringene utføres etter nivå 1 iht. NS 3424, som vil si «tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden».

I praksis betyr dette at gjennomføringen har følgende begrensninger

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. rivning).
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller rom som er spesielt utsatt for fuktighet, blir særlig grundig inspisert og det foretas hulltaking i tilstøtende vegg (ref. forskrift).
- Inspeksjon blir kun utført på tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn.

Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst.

Dokumentasjon på evt. byggarbeider/rør- og elektroarbeider er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.