



# Tilstandsrapport



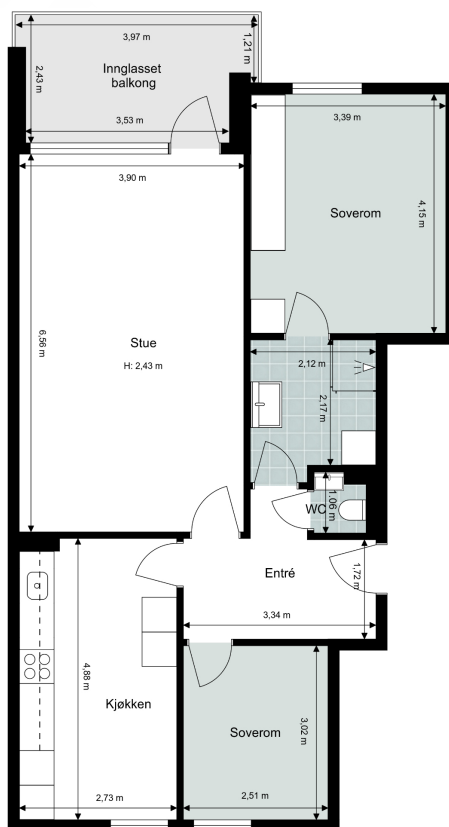
 Boligbygg med flere boenheter

 Lutvannsveien 33, 0676 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 142, bnr. 41, snr. 144

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m<sup>2</sup> BRA-i: 76 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.05.2026

Rapportdato: 08.06.2026

Oppdragsnr.: 14146-2183

Eiendomsverdi ref nr: YS6807

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](http://www.martenstakst.no)

## Rapportansvarlig



Daniel P. Martens

Uavhengig Takstingeniør

[daniel@martenstakst.no](mailto: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.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1974

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har trevinduer med koblet glass og 2 lags isolerglass. Fra byggeår.

Balkongdør med 2 lags isolerglass.

Inngangsdør med finert overflate. Døren er brannklassifisert.

### BALKONG

Innglasset balkong på 9,2 m2. Det er lagt teppe på gulv. Stikkontakt. Skyveglass i front.

### BYGNING GENERELT

Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur, frittstående dekker, bærende yttervegger og leilighetskillevegger i armert betong. Flatt tak (fall mindre enn 6 grader) antatt utført som kompakt tak.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat Fliser. Gulvvarme i entre og bad. Ingen avvik iflg eier.

Vegg: Malte og sparklede gipsplater. Malt mur.

Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår. Flislagt gulv. Fliser og furupanel på vegger.

Gulvstående servantskap. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Jotoplastsluk.

Grunnet alder bad må det på sikt påregnes behov for oppgradering.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2022 iflg eier.

Glatte fronter. Benkeplate i laminat. Flislagt vegg over kjøkkenbenk.

Frittstående hvitevarer med komfyr, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Kjøkkenventilator med kanal ført til luftpipe i bygget.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Flislagt gulv og vegger. Malt tak. Vegghengt toalett. Vegghengt servant på servantskap.

Avtrekkventil tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte under dørbled.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Av nyere dato. Oppgradert regi av sameiet.

Avløpsrør av plast.

Sentral avtrekksventilasjon .

Skrusikringer i sikringskap felles oppgang. Hovedsikring på 35.

### OPPVARMING

Varmekabler i gulv entre og bad ifølg eier.

### BOD

Bod i kjeller på 5,3 m2.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

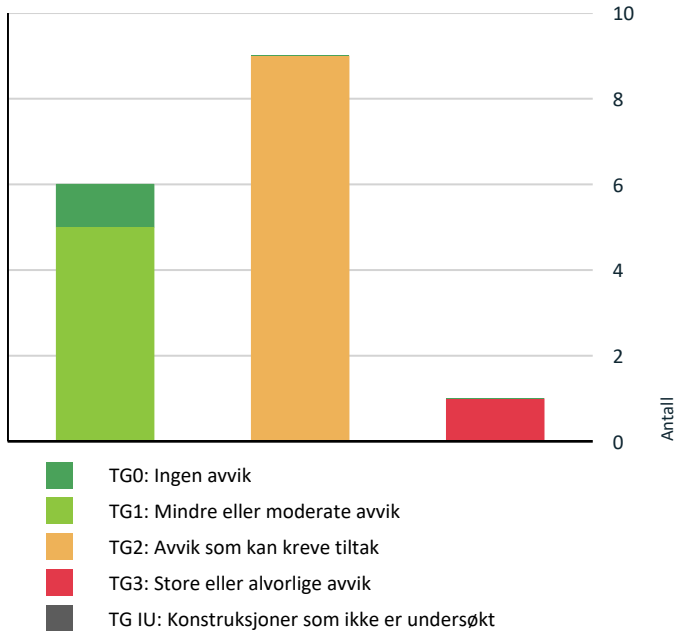
### Boligbygg med flere boenheter

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



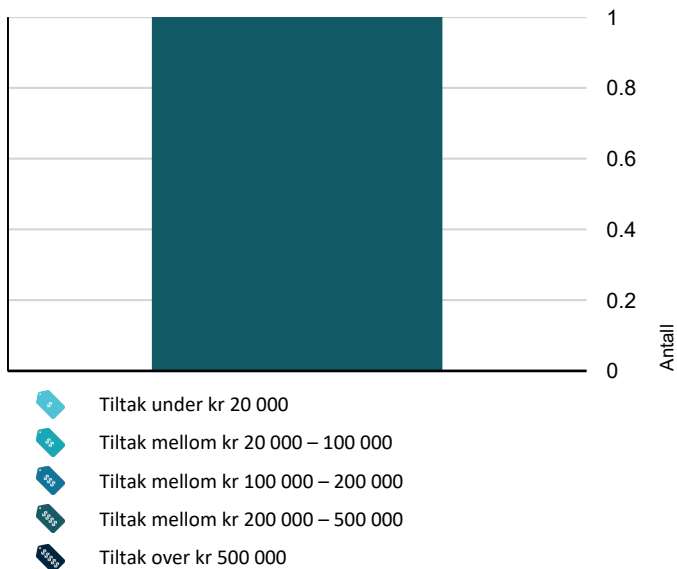
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Boligbygg med flere boenheter

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
  - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
  - Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
  - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
  - Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1974

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Normal til lav standard

### Vedlikehold

Boligen fremstår med delvis vedlikeholdsetterslep. Det må påregnes noe vedlikehold og utbedringer.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig slitasje grunnet alder og bruk, Merk fra byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



### TG 2 Vinduer - 2

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

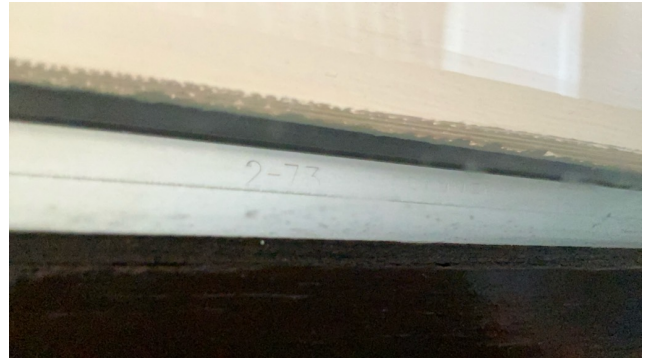
- Det er avvik:

Normal slitasje grunnet alder og bruk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold. Smøre bevegelige deler. Jevnlig overflatebehandling. Det må påregnes mulig kondens innside glass vintertid. Eldre isolerglass har også økt risiko for punktering med påfølgende kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne. Dette kan medføre varmetap, trekk og behov for utskifting.



### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Balkongdør med 2 lags isolerglass.

#### 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, samt over tid behov for utskiftning.



### TG 2 Dører - 2

#### Beskrivelse

Inngangsdør med finert overflate. Døren er brannklassifisert.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

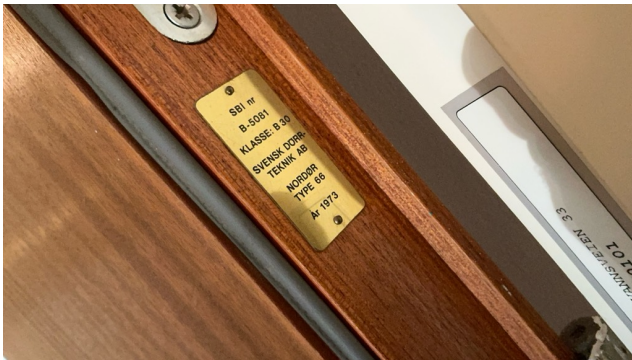
- Det er avvik:

Generell slitasje grunnet alder og bruk. Slark håndtak. Enkelte hakk og merker.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Normalt vedlikehold.



Sprekk i flis entre

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble registrert ca 5 mm planhetsavvik i stue. Tilsvarende avvik også i øvrige rom.

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

**Beskrivelse**

Innglasset balkong på 9,2 m2. Det er lagt teppe på gulv. Stikkontakt. Skyveglass i front. Avrenning ikke kjent grunnet innglassing.

## INNSENDIG

## ! TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv: Laminat Fliser. Gulvvarme i entre og bad. Ingen avvik iflg eier.  
Vegg: Malte og sparklede gipsplater. Malt mur.  
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Flis med sprekk i gang.

Synlig bruksslitasje generelt grunnet alder og bruk.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Overflatebehandling.



## ! TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte glatte dører.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til stue butter i karm.

**Konsekvens/tiltak**

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 3 Generell

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Bad fra byggeår. Flislagt gulv. Fliser og furupanel på vegger. Gulvstående servantskap. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. MERK: Det er mulig at gulv og deler av innredning er av nyere dato. Ikke dokumentert.

Merk at deler av vannrør er byttet ut i regi av borettslaget, Omfang ikke kjent.

Jotaplastsluk. Synlig vinyl i klemring. Ligger under flislagt gulv.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet har på sikt behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Angitt kostnadsestimat gjelder full oppussing av badet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Jota plastsluk

## 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 i mur og yttervegg.

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 tilsa 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.



Søk etter fuktvariabler i vegger våtsone bad. Apparat benyttet er Protimeter MMS2. Det ble ikke registrert unormale variabler. Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkken fra 2022 iflg eier.

Glatte fronter. Benkeplate i laminat. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Frittstående hvitevarer med komfyr, oppvaskmaskin og kjølfrys. Alder hvitevarer ikke kjent.

Det er montert automatisk iflg eier. Ingen avvik.

Det er ikke komfyrvak. Ikke krav om det ikke byttes sikring. Iflg eier er dette ikke gjort.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kanal ført til luftpipe i bygget.

Merk at mekanisk vifte kan forstyrre effekten/balansen i det naturlige avtrekket, og forringe avtrekkseffekt i andre enheter tilkoblet samme luftekanal, samt føre til matos i andre enheter tilknyttet samme luftekanal. Styret må kontaktes vedrørende løsning.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Flislagt gulv og vegger. Malt tak. Vegghengt toalett. Vegghengt servant på servantskap.

Avtrekksventil tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte under dørrblad.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Sprekk flis på vegg ved toalett.  
Diverse ujevnheter og sprekker i fuger gulvfliser.  
Det mangler drenering fra innbygd sisterner.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det bør etableres drenering fra innbygd sisterner, samt automatisk lekkasjesikring.



Sprekk flis på vegg ved toalett. Det kan ikke utelukkes flere sprekker/riss.



Stoppekraner bad og toalettrom. Ikke tilgjengelig for kontroll.



En del irr på vannrør servantskap toalettrom

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Røropplegg av nyere dato. Skiftet ut i regi av sameiet iflg eier.  
Stoppekraner kjøkken i kjøkkenskap. Stoppekraner bad og toalett bak vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**

- Det er irr på rør.

Muligens grunnet høy luftfuktighet. Særlig synlig på rør i servantskap toalettrom.

Vanskelig tilgjengelige stoppekraner i bad. Plassert bak vaskemaskin.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Bedre tilgjengelighet stoppekraner bad.

# Tilstandsrapport



Opprinnelige vannrør. Ikke i bruk. Bilde fra servantskap toalettrom.



Avløp servant bad



Avløp vask kjøkken



Stoppekraner kjøkkenskap.



Avløp servant toalettrom

## ! TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

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

## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Sentral avtrekksventilasjon .

### Vurdering av avvik:

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

Det mangler friskluftsventiler i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



# Tilstandsrapport

Ved bytte av vinduer bør disse ha spalteventil.  
Jevnlig lufting med åpningsbare vinduer.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Skrusikringer i sikringsskap felles oppgang. Hovedsikring på 35.

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?  
**Nei Det er gjort enkelte oppgraderinger av faglært elektriker i familien iflg eier.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det er gjort enkelte oppgraderinger av faglært elektriker i familien iflg eier.**
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, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ukjent**

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det er ikke utført kontroll av anlegg. Anbefales på generelt grunnlag, da feil/avvik kan forekomme over tid og ikke alltid mulig å oppdage på enkel kontroll av anlegg. Merk at anlegget er fra byggeår.**



# 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

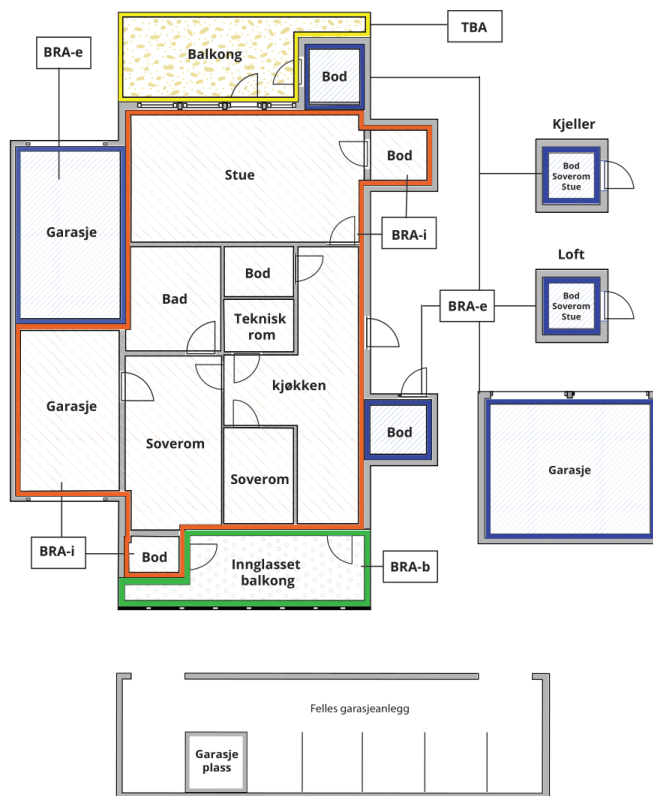
## Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	76		10	86	
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>76</b>	<b>5</b>	<b>10</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>91</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Merk at areal som opptas av vegg mellom innglasset balkong og leilighet er medtatt i areal BRA-b. Det vil derfor oftest være avvik på 1-2 m<sup>2</sup> mellom oppgitt BRA-b og gulvareal innglasset balkong, grunnet at areal som opptas av vegg mellom innglasset balkong og innvendig bolig legges til i BRA-b.

For gjeldende leilighet er gulvflate målt til 9,2 m<sup>2</sup>. Og BRA-b til 10 m<sup>2</sup>. Grunnet ovennevnte forklaring.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Nye vannrør i regi av sameiet iflg eier.  
Nytt kjøkken i 2022 iflg eier.



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Daniel P. Martens	Takstingeniør
	Zahid Rafique og Shazia Malik Ashraf	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	142	41		144	19800 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Ikke relevant

### Adresse

Lutvannsveien 33

### Hjemmelshaver

Ashraf Shazia Malik, Rafique Zahid

## 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 ligger i skrånende terreng.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei



# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



# Forutsetninger

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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. Takstmannen 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