


Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Kantarellen terrasse 35, 1286 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 179, bnr. 24

Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 01.04.2026

Oppdragsnr.: 20084-3763

Eiendomsverdi ref nr: NO6577

Foretak: Bolig Design AS

Vår ref: Ali Hashmi EIE
Stovner



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdato, 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.

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Magne Jonassen

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642



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.



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

Leiligheten er lokalisert i 1. etasje i et leilighetsbygg med 4 etasjer i tillegg til kjeller.

Bygningen er oppført i murverk og har fasader, leilighetsskilende vegger og etasjeskillere i betong og stål. De utvendige fasadene er synlig forblendet med fasadeplater, teglstein og glass. Bygget har en flat takkonstruksjon tekket med takpapp. Det er garasjeanlegg under bygget med heis opp til 1. etasje. Leiligheten har hage foran balkongen.

Takhøyde på: 237 cm.

Leilighetens innhold:

- Entré
- Stue
- Kjøkken fra 2018
- Kjøkken fra byggeår
- Bad/Vaskerom fra 2018
- Bad/vaskerom som er overflateoppusset i 2018
- 3 soverom
- Innglasset balkong med tilkomst fra stue
- Bod på ca. 6 kvm i fellesareal (boden er plassert direkte over parkeringsplassen i garasjeanlegget).

Oppvarming:

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme i radiatorer og med varmekabler på ett bad.

Parkering:

Parkeringsplass med elbillader i garasjeanlegg medfølger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Malt balkongdør i treverk med 2-lags glass fra 2018, og brann- og lydklassifisert entrédør med normal bruksslitasje fra byggeår. Malt balkongdør i treverk med 2-lags glass fra byggeår. Innglasert balkong oppført i treverk, stål og betong orientert mot syd-vest. Det er lagt heller i plast over dekket. Det er montert solskjerming. Det er litt slitasje på overflatene.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater med lav grad av slitasje. Gulvene er belagt med laminat (2 typer med ulik årgang), fliser og belegglis. Veggflatene er slette, malte. Taket er også slett, malt. Eier opplyser om at de fleste overflatene er pusset opp i 2018. Overflatene i delen av boligen som har vært utleid er fra byggeår.

Betongdekket utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor betraktes som antakelser. Innvendig har boligen malte glatte dører. Enkelte dører er byttet i forbindelse med overflateoppussingen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet har flislagte gulv og veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Det er installert varmekabler i gulvet og taklampe. Det er mekanisk avtrekk til en ventilasjonskanal som er felles for deler av bygningen, det er ingen luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er ikke forskriftsmessig fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket har ingen synlig membran under klemringen. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder toalett, dusjnise, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin. Forutsatt at utførende har fulgt gjeldende lover og forskrifter, skal det foreligge kontrollmeldinger og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av arbeidet i deres arkiv. Det er fremvist dokumentasjon i form av faktura som bekrefter rommets alder. Det er ikke fremvist dokumentasjon over utførelsen.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad/vaskerom 2

Badet har sluk og tettesjikt fra byggeår, og er overflateoppusset i senere tid med nye fliser og med nytt sanitærutstyr. Rommet er overflateoppusset i 2018. Flislagte gulv og veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Det er installert spotlights i taket. Det er mekanisk avtrekk til en felles ventilasjonskanal via, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er 20 mm fall fra gulvet ved døren mot hjelpesluket. Sluket har ingen synlig membran under klemringen. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder toalett, badekar, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin. Det er fremvist dokumentasjon i form av kvittering fra utførende rørlegger som bekrefter at rommet er overflateoppusset i 2018. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet som er fra 2018 er utført med slette fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er ikke montert.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkenet som er fra byggeår er utført med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er lagt fliser over benkeplaten. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er hvitevarer som oppvaskmaskin og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er ikke montert, men dette er ikke et krav ut ifra kjøkkenets alder. Det er litt slitasje på frontene. Skapfront over ventilator tar i ventilatoren. Det er sprekk i silikoneringsen over vasken. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger til kjøkken og bad tilknyttet stue er utført i plast og er fra 2018. Det er ikke rørfordelerskap tilknyttet plastrørene. Det er fremvist dokumentasjon i form av faktura fra rørlegger som beskriver alder og hvilke rør som ble byttet i 2018. Innvendige vannledninger er av kobber til bad med dusjnise og til kjøkken fra byggeår.



Beskrivelse av eiendommen

Det er innvendig avløpsrør av plast. Kun synlig deler av avløpsrør er besiktiget og vurdert.

Det er avløpsrør av plast til kjøkken fra 2018 og bad med nytt sluk. Boligen har mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra begge bad, tilluft fra ventiler i vinduer.

Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.

Vannbåren varme i radiatorer.

Radiatorer er kun visuelt vurdert og holdt jevn overflatetemperatur på befaringsdagen.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.

Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

Det er utført en utvidet elkontroll av Elvia i 2026. Følgende avvik ble avdekket:

- Stikkontakt på kjøkkenskap er ikke utført etter norsk standard.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er mottatt og gjennomgått og det er gjort endringer på planløsningen.

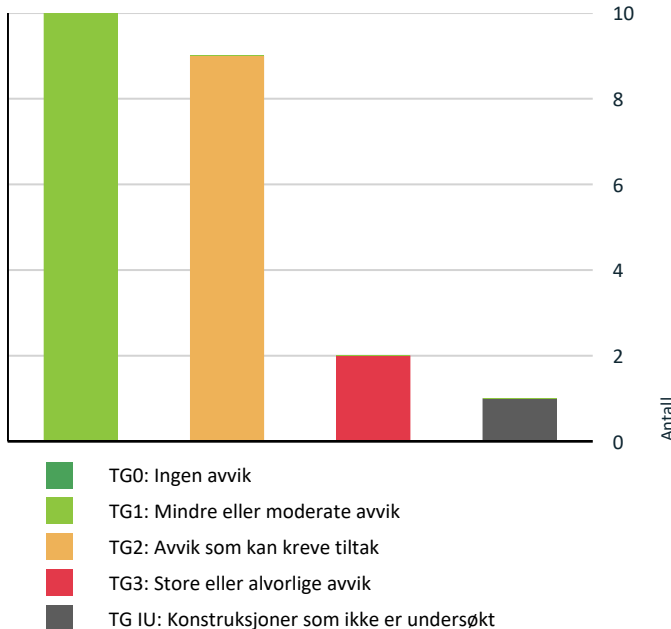
- Tidligere toalettrom er gjort om til bad/vaskerom.

- Tidligere bod mellom bad og soverom er gjort om til kjøkken.

- Det er etablert en lettvegg mellom entrè og stue.

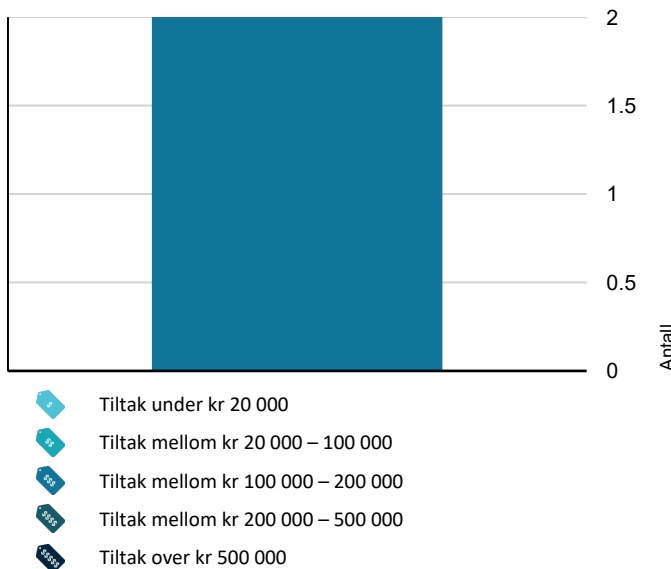
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Etasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom 2 > Generell Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Vinduer Gå til side
!	Utvendig > Dører - 2 Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1990

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Leilighet med normal standard.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt. Nyetablert bad er ufagmessig utført.

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Vinduene er fra 1989 og det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det er gjort vedlikehold på pakningene til glasset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For at vinduene skal få tilstandgrad 1 må pakninger til glass eller vinduer i sin helhet skiftes ut. Vinduene fungerer med dette avviket, men har noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.

! TG 1 Dører

Beskrivelse
Malt balkongdør i treverk med 2-lags glass fra 2018, og brann- og lydklassifisert entrédør med normal bruksslitasje fra byggeår.

! TG 2 Dører - 2

Beskrivelse
Malt balkongdør i treverk med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen synlige tegn til at ruta i balkongdøren har punktere eller sprukne glassruter. Døren får TG 2 ettersom over halvparten av forventet levetid på pakninger til glass er passert, så punkterte glassruter er å forvente basert på alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Døren fungerer med dette avviket, men har noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasert balkong oppført i treverk, stål og betong orientert mot syd-vest.

Det er lagt heller i plast over dekket.

Det er montert solskjerming.

Det er litt slitasje på overflatene.



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater med lav grad av slitasje. Gulvene er belagt med laminat (2 typer med ulik årgang), fliser og beleggflis. Veggflatene er slette, malte. Taket er også slett, malt. Eier opplyser om at de fleste overflatene er pusset opp i 2018. Overflatene i delen av boligen som har vært utleid er fra byggeår.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongdekket utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor betraktes som antakelser.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er utført stikkprøvemålinger av høydeforskjeller. Slike målinger fanger ikke nødvendigvis gulvets absolutte høyeste og laveste punkt. I stue ble det målt 20 mm høydeforskjell i etasjeskillet langs hele rommets gulvflate, og 27 mm langs entrè. Disse avvikene vurderes som små og ikke til sjenanse for normal bruk av boligen. Boligen var møblert på befaringdagen, noe som begrenser målingene. Vi anbefaler å kontrollere høydeforskjeller når boliger ikke er møblert.

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.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Enkelte dører er byttet i forbindelse med overflateoppussingen.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Det er installert varmekabler i gulvet og taklampe. Det er mekanisk avtrekk til en ventilasjonskanal som er felles for deler av bygningen, det er ingen luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er ikke forskriftsmessig fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket har ingen synlig membran under klemringen. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder toalett, dusjnise, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin. Forutsatt at utførende har fulgt gjeldende lover og forskrifter, skal det foreligge kontrollmeldinger og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av arbeidet i deres arkiv.

Det er fremvist dokumentasjon i form av faktura som bekrefter rommets alder. Det er ikke fremvist dokumentasjon over utførelsen.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er konstruert slik at man ikke trenger å gjøre tiltak i branskille mellom boenheter, dette gjør at man må gjøre løsninger som ikke er i henhold til TEK 17 og Våtromsnormen. Registrerte avvik:
 - Sluket er plassert cirka 30 cm over toppen av membran. Det er kun sluk inne i dusjnisen. Dersom det oppstår en vannlekkasje i rommet fra servanten, vaskemaskinen eller toalettet- vil vannet renne ut av rommet og skade tilstøtende konstruksjoner fremfor å bli ledet til sluk.
 - Det er cirka 10 mm motfall på gulvet (målt fra døren mot dusjnisen).
 - Rørgjennomføringer i dusjen er ikke utført fagmessig, her kan det trenge vann igjennom rørgjennomføringen. Det er synlig misfarging på fugene rundt rørene som indikerer at vann trenger inn mellom rørgjennomføringene og misfarger fugene.
 - Det er bom i flere gulvflis. Det er ikke observert skader på flisene som følge av bom.

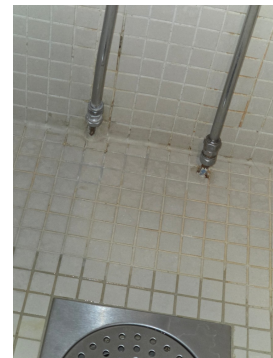
Rommet vurderes med tilstandsgrad 3 grunnet rommet har et høyst usikkert tettesjikt og er ikke designet for å håndtere vannlekkasjer.

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. Det er en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Kostnadsestimatet gjelder å bytte sluk og membran. Kostnaden for å renovere rommet kan bli høyere avhengig av kvalitet og standarden man velger å innrede rommet i.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tilstandsrapport

Rommet vurderes med tilstandsgrad 3. Hulltaking ikke utført da det allerede er påvist avvik i våtsonen.
Våtsonen i rommet går mot yttervegg, bad og mot en isolert rørkasse.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har sluk og tettesjikt fra byggeår, og er overflateoppusset i senere tid med nye fliser og med nytt sanitærutstyr. Rommet er overflateoppusset i 2018. Flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Det er installert spotlights i taket. Det er mekanisk avtrekk til en felles ventilasjonskanal via, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er 20 mm fall fra gulvet ved døren mot hjelpesluket. Sluket har ingen synlig membran under klemringen. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder toalett, badekar, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin. Det er fremvist dokumentasjon i form av kvittering fra utførende rørlegger som bekrefter at rommet er overflateoppusset i 2018.

Vurdering av avvik:

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

Rommet vurderes med tilstandsgrad 3 hovedsakelig grunnet alder på sluk og tettesjikt.

Andre registrerte avvik:

- Hovedsluket er plassert under badekar uten inspeksjonsmulighet.
- Bom i gulvflis ved badekar. Det er ingen skader på flisene som følge av bom.
- Det er en sprekke i badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvensen med avviket er at rommet har en noe usikkert tettesjikt som følge av alderen på sluk og membran. Dette gjør at over halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og tettesjikt. Rommet er utstyrt med badekar, som gjør at flisene ikke direkte blir eksponert for store mengder vann. Det er ingen garanti for at rommet vil holde tett ved en vannlekkasje.

Kostnadsestimatet gjelder å bytte sluk og membran. Kostnaden for å renovere rommet kan bli høyere avhengig av kvalitet og standarden man velger å innrede rommet i.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Rommet vurderes med tilstandsgrad 3. Hulltaking ikke utført da det allerede er påvist avvik i våtsonen.

Rommets våtsoner går mot kjøkkeninnredning, bad og yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet som er fra 2018 er utført med slette fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har en nedfelt stålvaske med ettgreps-blandebatteri. Det er hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er ikke montert.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er påvist svelling på skapfront under vasken. Det er ikke montert komfyrvakt og vannstoppesystem. Dette er et krav ettersom kjøkkenet er oppført etter TEK 10.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Det bør monteres komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem for å ivareta krav til sikkerhet og forebygge vannskader, i henhold til gjeldende forskrifter for kjøkken oppført etter TEK 10. Svelling på skapfront under vasken bør utbedres for å hindre videre skade og forringelse av innredningen. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann og vannskader.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TC 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

ETASJE > KJØKKEN 2

TC 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet som er fra byggeår er utført med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er lagt fliser over benkeplaten. Kjøkkenet har en nedfelt stålvaske med ettgreps-blandebatteri. Det er hvitevarer som oppvaskmaskin og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er ikke montert, men dette er ikke et krav ut ifra kjøkkenets alder. Det er litt slitasje på frontene. Skapfront over ventilator tar i ventilatoren. Det er sprekk i silikoneringsen over vasken.



ETASJE > KJØKKEN 2

TC 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TC 2 Vannledninger - 2

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber til bad med dusjnisse og til kjøkken fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Rørene er fra byggeår og det er synlig irr på rørene.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Rørene bør kontrolleres av rørlegger og eventuelt skiftes ut for å unngå lekkasjer og følgeskader, da synlig irr og høy alder øker risikoen for vannskader.



TC 1 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Innvendige vannledninger til kjøkken og bad tilknyttet stue er utført i plast og er fra 2018. Det er ikke rørfordelerskap tilknyttet plastrørene. Det er fremvist dokumentasjon i form av faktura fra rørlegger som beskriver alder og hvilke rør som ble byttet i 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l



Tilstandsrapport

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendig avløpsrør av plast. Kun synlig deler av avløpsrør er besikket og vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Dette gjelder avløpsrør til kjøkken fra byggeår og til badet som har sluk fra byggeår. Avløpsrøret er for langt og er lappet sammen. Over halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Avløpsrøret bør vurderes og eventuelt utbedres av autorisert rørlegger for å sikre korrekt utførelse og redusere risiko for lekkasjer eller tilstopping. Over halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker sannsynligheten for skader og funksjonssvikt.



! TG 1 Avløpsrør 2018

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast til kjøkken fra 2018 og bad med nytt sluk.

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra begge bad, tilluft fra ventiler i vinduer.

! TG 10 Varmt vannstank

Beskrivelse

Varmt vann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmt vannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.

! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i radiatorer.

Radiatorer er kun visuelt vurdert og holdt jevn overflatetemperatur på befaringsdagen.

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 bygnings sakkyndig 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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.

Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

Det er utført en utvidet elkontroll av Elvia i 2026. Følgende avvik ble avdekket:

- Stikkontakt på kjøkkenskap er ikke utført etter norsk standard.

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.

1990

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

Ukjent

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer på alt av arbeid som er utført i regi av nåværende 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, jamfør 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?

Ja

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

Nei



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

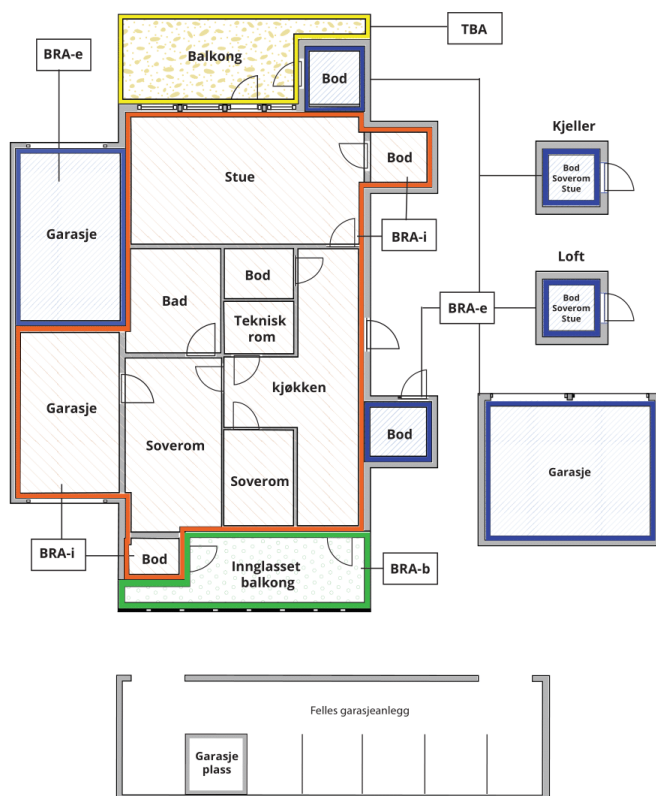
Hva er måleverdig areal?

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).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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	103	6	18	127	
SUM	103	6	18		
SUM BRA	127				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad/vaskerom, bad/vaskerom 2, kjøkken, kjøkken 2, soverom, soverom 2, soverom 3, stue	Bod i fellesareal (kjeller)	Innglasset balkong

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i (internt bruksareal).
Boder utenfor leiligheten er medregnet som BRA-e (eksternt bruksareal).
Innglasset balkong er medtatt som BRA-b.

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
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."

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er mottatt og gjennomgått og det er gjort endringer på planløsningen.

- Tidligere toalettrom er gjort om til bad/vaskerom.
- Tidligere bod mellom bad og soverom er gjort om til kjøkken.
- Det er etablert en lettvegg mellom entrè og stue.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se nærmere omtale i rapporten.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke fremvist dokumentasjon over uavhengig kontroll av nyetablert bad/vaskerom.

Befarings - og eiendomsopplysninger



Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Marius Jonassen	Takstingeniør
	Malgorzata Kusk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	179	24		0	42301.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kantarellen terrasse 35

Hjemmelshaver

Kantarellen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KANTARELLEN BORETTSLAG	947138081			Kusk Malgorzata

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

15

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til på Mortensrud med kort gangavstand til alle fasiliteter som skole, barnehage, offentlig kommunikasjon og Senter Syd med diverse forretninger og daglige servicetilbud. Mortensrud har et godt og veldrevet idrettsmiljø, med mange ulike idrettsgrener. Mortensrud aktivitetshus bidrar til å skape et godt oppvekstmiljø for barn i nærområdet. Du finner Østmarka ca 20 minutters gange fra boligen med flotte turmuligheter sommer som vinter. Området kan også by på 3 slalåmbakker, Grønmo golfbane og lysløype på Grønliåsen, som er den nordvestre delen av Sørmarka. Stensrudtjern er et av flere badevann i området. Boligen ligger også i nærheten av Oslofjorden med bl.a. populære Hvervenbukta. Treningssenter finner du på bl.a. Senter Syd på Mortensrud og Hauketo.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Fortsett på E18. Ta Operatunnelen/Svartdalstunnelen og E6 til Mortensrudveien i Søndre Nordstrand. Ta avkjøringen 28 fra E6. Følg Mortensrudveien til målet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er ikke opplyst om noen vesentlige avvik i selgers egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	
2	01.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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](#)

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.

Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene. Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter. Marius Jonassen har deltatt på befaring for dette oppdraget. Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.