

# Tilstandsrapport



📍 Abildsøveien 40 B, 1187 OSLO

📄 OSLO kommune

# gnr. 160, bnr. 1021

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m<sup>2</sup> BRA-i: 123 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 14146-1843

Eiendomsverdi ref nr: IK4521

Foretak: Martens Takst AS

Takstingeniør: Daniel P. Martens



**NITO**

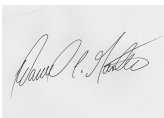
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# 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 bygnings sakkyndig?

Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av tomannsbolig fra 1973. Over to etasjer og lagringsloft. Trolig fundamentert på fjell. Grunnmur antatt lettbetong. Pusset og malt utside. Bindingsverkskonstruksjon, isolert med antatt 10 cm mineralull. Utvendig kledd med stående og liggende panel. Saltak utført med W-takstoler. Uisolert lagringsloft. Tilkomst vis trappestige. Taktekkning med profilerte takplater i metall. Mursteinspipe. Ikke tilkoblet ildsted. Innvendig er bolig pusset opp i 2023. Gjelder våtrom, kjøkken, tekniske installasjoner, innredning, overflater etc.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1973

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med steinbelagte plater. Disse er skrudd fast i lekter. Renner og nedløp i enten galvanisert lakkert stål eller aluminium. Det er montert stigetrinn for feier. Basert på byggeår er vegger bygget som isolert bindingsverkskonstruksjon med 10 cm mineralull. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Uisolert takkonstruksjon. Isolert etasjeskiller ned mot 1. etasje. Fastkarmsvinduer fra byggeår. To lags isolerglass. Hengslete malte trevinduer med 2-lags glass. Av nyere dato. Malt glatt inngangsdør. Med elektronisk lås. Balkongdør med 3 lags isolerglass.

### VERANDA

Trekonstruksjon. Beiset treverk. Terrassebord. Avrenning mellom spalter i terrassebord. Tilfredstillende avrenning ved regnfall iflg eier. Elektrisk styrt markise.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Enstavs parkett.  
Vegg: Malte og sparklede gipsplater.  
Tak: Sparklet og malt gips.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Plate på grunn i underetasjen. Boligen har mursteinspipe. Det er ikke tilknyttet ildsted. Boligen har malt tretrapp. Malte overflater i 2025. Malte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom fra 2023. Tek 17 gjeldende ved oppføringen av våtrommene. Det foreligger dokumentasjon på utførelse. Samsvarserklæring rørarbeider datert okt-des 2023. Dok membran legger datert 17.11.2023.

### Bad underetasje:

Fliser på vegg i dusjonen. Øvrige vegger hvitmalt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Plastsluk med klermring for membran og vannlås. Vegghengt toalett med innebygd systerne kasse. Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass. Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluftsspalte under dørbled.

### Vaskerom underetasje:

Veggene er malte. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde utover restvarme fra varmtvannsbereder.

Plastsluk med klermring for membran og vannlås. Innredning med benkeplate med integrert servant, høyskap og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder i høyskap.

### Bad 1. etasje:

Veggene har fliser i dusjonen. Øvrige vegger er malte. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Plastsluk med klermring for membran og vannlås. Vegghengt toalett med innebygd systerne kasse. Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Tilluftsspalte under dørbled.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2023. Med kjøkkenøy. Glatte fronter. Benkeplate i kompositt. Med integrert vask. Malt vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, vinskåp og kjølfrys. Det er montert komfyrvakt og lekkasjesikring. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Integrert i platetoppen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Fordelerskap i bad underetasje. Hovedledning vann fra byggeår. Stoppekran byttet ut i 2023. Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask. Bunnledning fra byggeår. Avtrekksventilasjon i bad og kjøkken. Friskluftsventiler i vinduer og vegg. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 40 ampere. Lokale brannvarslere.

### OPPVARMING

Panelovner.  
Varmekabler i gulv bad  
Luft til luft varmepumpe  
Mulighet for ildsted

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnen i området består hovedsakelig av grunnfjell, med gneis og granitt som dominerende bergarter. Drenering fra byggeår. Grunnmur muligens i lettklinkerblokk. Vanlig for byggeår. Pusset og slemmet overflate. Malt. Skrånende terreng. Gressbelagt. Betongheller. Asfalt. Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger. Det foreligger dokumentasjon som bekrefter tømt og rensert oljetank. Datert 4.10.2019.

### GARASJE

Dobbelgarasje delt med naboenhet. Uisolert bindingsverkskonstruksjon. Kledd med stående panel. Innvendig skillevegg mot nabos oppstillingsplass



# Beskrivelse av eiendommen

Str garasje: 14,6 m2

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Tomannsbolig

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

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Følgende info er gitt av selger:

"Garasjen deles 50/50 med naboen, da dette er en

tomannsbolig. Dokumentasjon om garasjen finnes her:

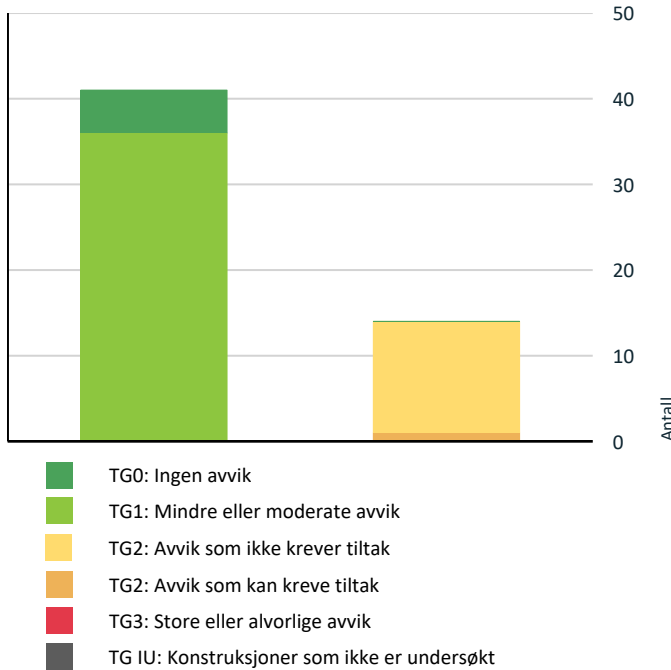
[https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=196203037)

?mode=&caseno=196203037"



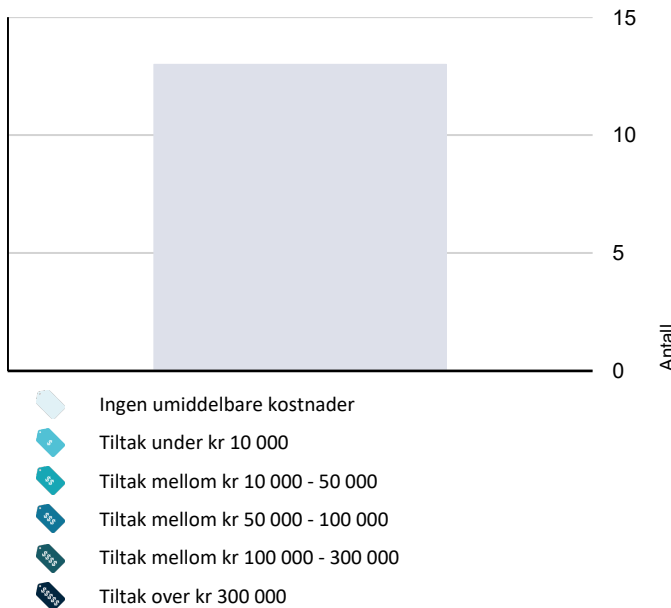
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Tomannsbolig

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - ute og garasje [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### Byggeår

1973

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Normal standard

### Vedlikehold

Boligen pusset opp innvendig i 2023.

Utvendig bolig i normalt god stand. Noe vedlikeholdsetterslep.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Det er montert steinbelagte plater. Disse er skrudd fast i lekter. Tak er besikktighet fra takfot på stige (krakk) på veranda.

Fra 2011 iflg eier Usikkeet.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Grunnet ukjen alder tekking er dette punktet medtatt.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner og nedløp i enten galvanisert lakkert stål eller aluminium. Det er montert stigetrinn for feier. Snøfangere ikke montert. Ikke krav grunnet liten takvinkel (under 27 grader) og ru overflate taktekking.



Takrenne



Pipebeslag



Stigetrinn feier

### TG 1 Veggkonstruksjon

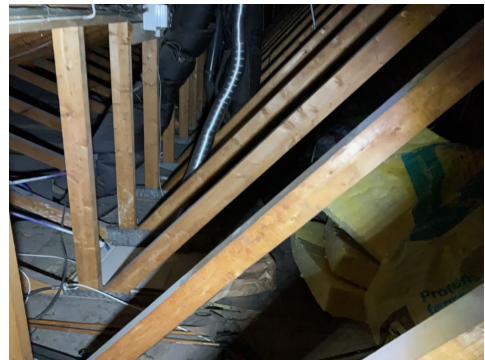
#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Basert på byggeår er vegger bygget som isolert bindingsverkskonstruksjon med 10 cm mineralull. Vegger er lektet ut og det er etablert luftespalte som er synlig fra underside panelbord.

Det ble ikke registrert råteskadet panel. Forøvrig normal vær og tidsslitasje.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Uisolert takkonstruksjon. Isolert etasjeskille ned mot 1. etasje. Lufting i gesimser og gavlvegger. Merk åpent rom mot naboehet. Deler av gulv med åpen isolasjon. Det ble ikke registrert tegn på fukt og kondensproblematikk. Merk at deler av loft dekket med gjenstander. Dvs at det kan være forhold som ikke er avdekket ved normalt kontroll og normalt ryddet loft



Synlig lufting underside panel



Lufting gavl



Måling med pigg for fuktkontroll endebord. Normale verdier registrert.



Luftespalte gesims

## ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport



Synlig lufting gesimser.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Fastkarmsvinduer fra byggeår. To lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal slitasje grunnet alder og bruk

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikhold. Smøre bevegelige deler. Jevnlig overflatebehandling. Det må påregnes mulig kondens inside glass vintertid, samt over tid behov for utskiftning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 1 Vinduer - 2

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hengslete vinduer av nyere dato. Enkelte av disse ikke skiftet ut på befaringsdagen. Planlagt utskiftning før salg iflg eier. Vurdering av TG er basert på nye vinduer.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier



## TG 1 Vinduer - 3

### Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.



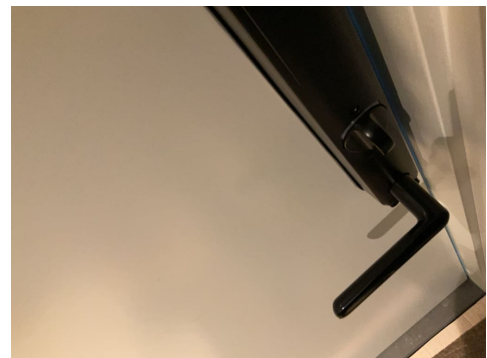
Lysgrav utside vindu

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Malt glatt inngangsdør. Med elektronisk lås.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier



## TG 1 Dører - 2

### Beskrivelse

Balkongdør med 3 lags isolerglass.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2024

Kilde: Eier



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

### Beskrivelse

Terrasseplattning på ca 33 m<sup>2</sup>. Utført med impregnerte terrassebord. Pergola konstruksjon på deler av terrasse. Konstruksjonen er ikke søknadspliktig iflg eier.

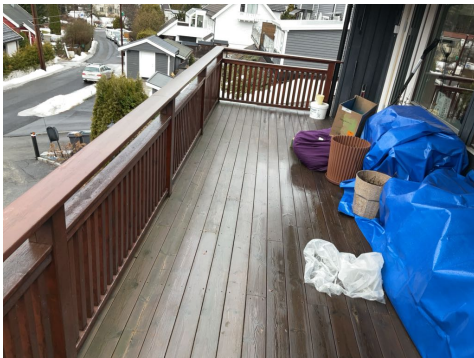
Årstall: 2026

Kilde: Eier

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Veranda. Trekonstruksjon. Beiset treverk. Terrassebord. Avrenning mellom spalter i terrassebord. Tilfrdstillende avrenning ved regnfall iflg eier. Elektrisk styrt markise.



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Murt trapp fra gårdsplass til inngangsparti. Lav mur på begge sider av trapp.



## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Gulv: Enstavs parkett.  
Vegg: Malte og sparklede gipsplater.  
Tak: Sparklet og malt gips.

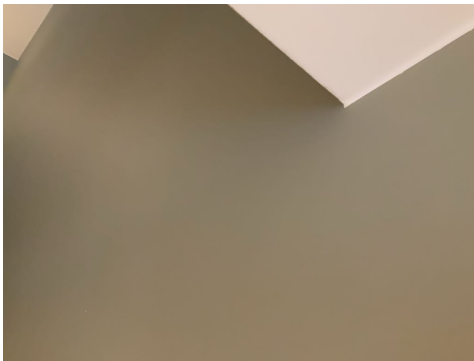
Det må på generelt grunnlag påregnes stedvis skruerull/merke/hakk på overflater. Grunnet normal bruksslitasje.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



# Tilstandsrapport



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Plate på grunn i underetasjen. Det ble registrert ca 8 mm planhetsavvik i stue-kjøkken. Mindre avvik også i øvrige rom.



## TG 2 Radon

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

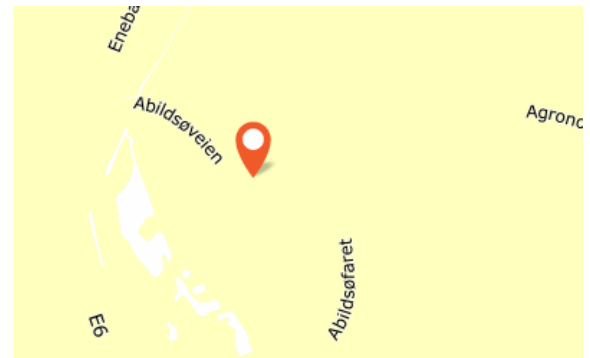
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Boligen ligger i et område med lave til moderate radonverdier.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Det er ikke tilknyttet ildsted.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Gjelder kun om ildsted tilkobles.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Skorstein synlig på loft

# Tilstandsrapport



Skorstein over tak.

## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Utlektet vegg. Hulltaking i vegg/hjørne mot grunn i soverom.

Årstall: 2025

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert RF verdi på over 80 % i utforet vegg mot mur. Måling utført med Protimeter MMS.

Det ble forøvrig ikke registrert unormal lukt eller andre tegn på fukt i hull vegg (73 mm). Merk ikke borret i vegg vaskerom grunnet at dette er våtrom. Det kan ikke utelukkes at RF måling også her vil gi høye verdier. Utført 25.2.2025.

Ny kontroll 18.05.2026 viste lavere RF verdier. 71% / 15 grader. Merk varmere årstid. Årstidsvariasjoner. Det ble ikke registrert tegn på fuktproblematikk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Årsak er muligens drenering fra byggeår. Dvs utdatert. Det anbefales jevnlig fuktkontroll. Muligens vil RF synke i sommerhalvåret når temperaturen stiger. Dvs mindre fare for kondensdannelse.

Det er høy risiko for dannelse av kondens på kalde flater samt dannelse av muggvekst når RF er over 80%.

Merk at ulektede vegger mot grunn i rom for varig opphold, dvs oppvarmede rom anses som en risikokonstruksjon. Rom er opprinnelig et bodrom.

Det bør redreneres, samt vurdere utvendig isolering og fjerne innvendig utlektning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Rf måling 18.05.2026

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Malte overflater i 2025. Håndløper montert i 2026.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpninger mellom trinn over 12 cm.

Åpninger mellom spiler rekkverk over 20 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte dører.

Årstall: 2023

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble registrert ca 30 mm høydeforskjell mellom topp sluk og gulv ved terskel. Vanntest viser at vann renner mot sluk i dusjonen.

Årstall: 2023



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad fra Tek 17 gjeldende ved oppføringen av badet. Det foreligger dokumentasjon på utførelse. Samsvarserklæring rør arbeider datert okt- des 2023. Dok membran legger datert 17.11.2023.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Fliser på vegg i dusjonen. Øvrige vegger hvitmalte.

Årstall: 2023



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Plastsluk med klermring for membran og vannlås. Det foreligger dokumentasjon på membran og rørarbeider.

Årstall: 2023



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygd systerne kasse. Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass.

##### Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygde systerne.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det må etableres tilfredstillende dremsåpning for å lukke avvik. Manglende dremsåpning kan gjøre at lekkasje i sisterner ikke oppdages i tide. Takstmann er ikke kjent med hvor eventuelt lekkasje vann blir ledet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



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.

Utført 18.05.2026.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluftsspalte under dørblad.

## 1. ETASJE > BAD

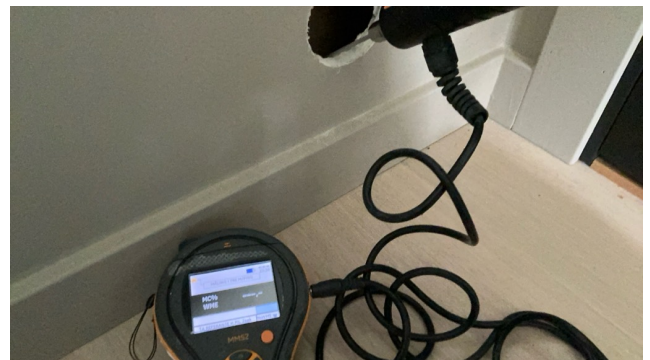
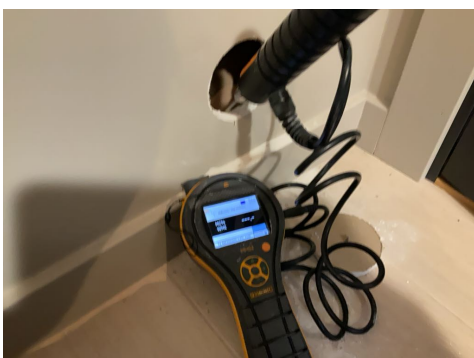
### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er utført i tilliggende konstruksjoner. Fuktkontroll med Protimeter MMS viste ingen avvik

Det er utført fuktsøk med egnet utstyr på aktuelle vegger. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler i vegg dusjsone. 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 fukskader. Iht NS 3600.



Fuktkontroll i vegg mot våtsone. Det ble ikke registrert avvik som kan indikere avvik. Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke fuktproblematikk. Utført kontroll er stikkprøve i utvalgt område mot våtsone.

Utført 18.05.2026

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad fra Tek 17 gjeldende ved oppføringen av badet. Det foreligger dokumentasjon på utførelse. Samsvarserklæring rør arbeider datert okt- des 2023. Dok membran legger datert 17.11.2023.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser i dusjsonen. Øvrige vegger er malte. Taket er malt.

Årstall: 2023

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble registrert ca 28 mm høydeforskjell mellom topp sluk og gulv ved terskel. Vanntest viser at vann renner mot sluk i dusjsonen.

Årstall: 2023



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med klermring for membran og vannlås. Det foreligger dokumentasjon på membran og rørarbeider.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l



## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygd systerne kasse. Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget systerne.

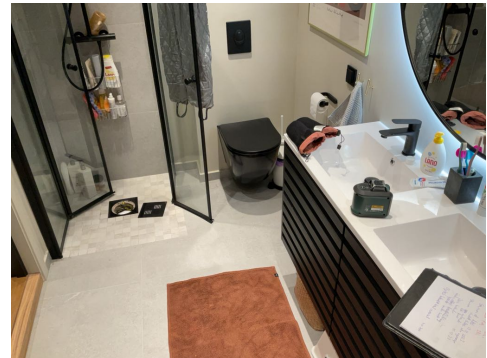
#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Det må etableres tilfredsstillende drengs åpning for å lukke avvik.

Manglende drengs åpning kan gjøre at lekkasje i systerne ikke oppdages i tide. Takstmann er ikke kjent med hvor eventuelt lekkasje vann blir ledet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Tilluftsspalte under dørblad.

Årstall: 2023

## UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er utført i tilliggende konstruksjoner. Fuktkontroll med Protimeter MMS viste ingen avvik.

Utført i vegg gang mot dusjsonen.

Det er utført fuktsøk med egnet utstyr på aktuelle vegger. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler i vegg dusjsone. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsi tegn på fuktproblematikk.

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

# Tilstandsrapport



Fuktkontroll i vegg mot våtsone. Det ble ikke registrert avvik som kan indikere avvik. Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke fuktproblematikk. Utført kontroll er stikkprøve i utvalgt område mot våtsone.

Utført 18.05.2026.



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.

Utført 18.05.2026.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Bad fra Tek 17 gjeldende ved oppføringen av vaskerom. Det foreligger dokumentasjon på utførelse. Samsvarserklæring rør arbeider datert okt-des 2023. Dok membran legger datert 17.11.2023.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

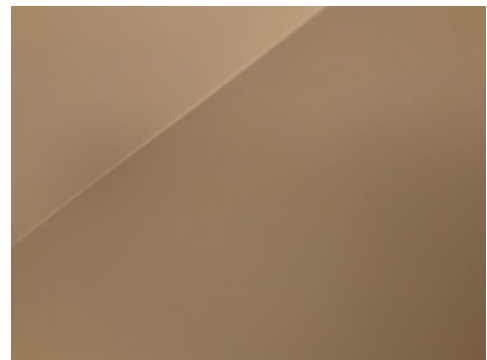
## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene er malte. Taket er malt.

Årstall: 2023



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde utover restvarme fra varmtvannsbereder.

Årstall: 2023

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med klermring for membran og vannlås. Det foreligger dokumentasjon på membran og rørarbeider.

Årstall: 2023

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med benkeplate med integrert servant, høyskap og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider i høyskap.

Årstall: 2023

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Friskluftsventil i yttervegg.

Årstall: 2023

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det skal være avtrekk i vaskerom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere avtrekksventil i yttervegg

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke utført i fuktsøk i tilliggende konstruksjoner grunnet at det ikke er direkte vannsøl på gulv/vegger. Rommet er et vaskerom. Alt av vann føres direkte til sluk/avløpsrør.

Det er utført fuktsøk med egnet utstyr på aktuelle vegger. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler, samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsi tegn på fuktproblematikk.

Årstall: 2025



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

På endevegg i skap med vask

Utført 18.05.2026

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken fra 2023. Med kjøkkenøy. Glatte fronter. Benkeplate i kompositt. Med integrert vask. Malt vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, vinskap og kjølfrys. Det er montert komfyrvakt og lekkasjesikring.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



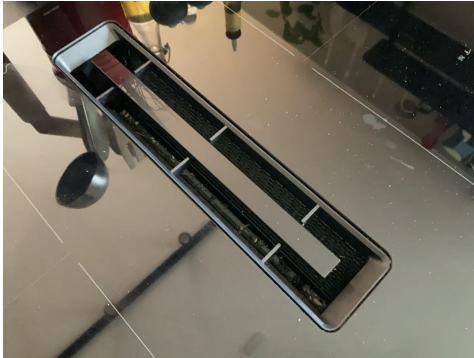
### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Integrert i platetoppen.

# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

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

Vannrør hovedtilførsel i kobber. Fra byggeår.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask. Iflg dokumentasjon er hovedavløpsrør (soil) innvendig bolig ny i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Hovedstoppekran bak luke i vegg skap vaskerom. Testet. Ok Alt av vannrør skiftet ut i 2023. Dok forelogger.

Fordelerskap i bad underetasje.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l



Avløp vask kjøkken



Fordelerskap i bad underetasje



Avløp vask vaskerom

### ! TG 2 Vannledninger - 2

#### Beskrivelse

Hovedledning vann fra byggeår. Stoppekran byttet ut i 2023.

### ! TG 2 Avløpsrør - 2

#### Beskrivelse

Bunnledning fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

Stakeluke avløp ikke lokalisert.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Avtrekkssystemer i bad og kjøkken. Friskluftsventiler i vinduer og vegg.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe i stue.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Grunnet plassering bereder er type el tikobling ikke synlig for vurdering.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



## TG 1 Oppvarming

### Beskrivelse

Panelovner.

Varmekabler i gulv bad

Luft til luft varmepumpe

Velfungerende varmekilder iflg eier.

## 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.*

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

### Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 40 ampere.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2023 Total rehabilitering av elektrisk anlegg i 2023 iflg samsvarserklæring datert 17.12.2023. Merk at utestrøm, men unntak av strøm til varmepumpe, samt strøm garasje ikke er rehabilitert.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja (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?  
**Ja**  
**Total rehabilitering av elektrisk anlegg i 2023 iflg samsvarserklæring datert 17.12.2023. Merk at utestrøm, men unntak av strøm til varmepumpe, samt strøm garasje ikke er rehabilitert.**
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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

# Tilstandsrapport

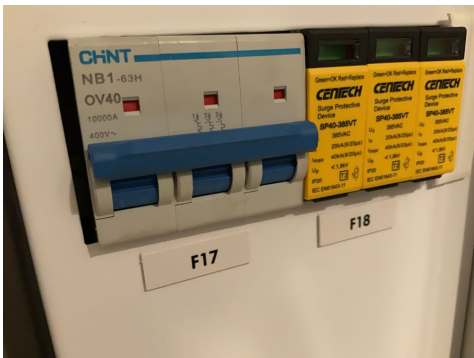
Nei (iflg eier)

## 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, 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**



OV vern på 40 ampere



Kortslutningsvern på loft.

## ⚠ TG 2 Elektrisk anlegg - ute og garasje

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

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

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**
2. 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 anbefales kontroll av eventuell utestrøm utover stikk varmepumpe, samt av strøm garasje grunnet at dette ikke er gjort siste 5 år. Det er ikke opplyst om feil og mangler på anlegg. Merk at garasje deles med naboehet,

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## ⚠ 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.*

Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Lokale brannvarslere.

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



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Det er lagt grus mot grunnkur# Ikke synlig dreenspapp.



Lysgrav. Ingen avvik mht avrenning iflg eier.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Grunnen i området består hovedsakelig av grunnfjell, med gneis og granitt som dominerende bergarter. På bakgrunn av dette så antas bolig å stå på fast grunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Det er synlig drenerende masser inn mot grunnmur. Takrenner ført bort fra grunnmur. Ikke stående vann på tomten iflg eier.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utførelse drenering ikke kjent.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Avrenning tak ført i renne og ut i grunn.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur muligens i lettklinkerblokk. Vanlig for byggeår. Pusset og slemmet overflate. Malt.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Oljetank

### Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon som bekrefter tømt og rensset oljetank. Dateret 4.10.2019



## TG 1 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer utført med stablestein.

**Årstall:** 2025      **Kilde:** Eier



Forstøtningsmur. Fra 2025.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Skrånende terreng. Gressbelagt. Grus. Asfaltert.  
Det er ikke informert om stående vann på tomten.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling

**Byggeår**

1993

**Standard**

Normal standard

**Vedlikehold**

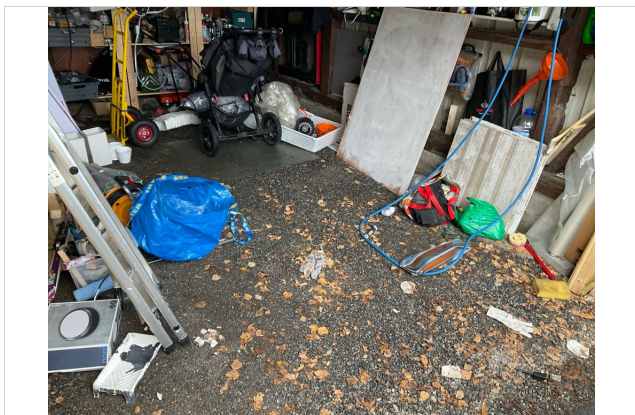
Bærer preg av noe edlikeholdsetterslep.

**Kommentar****Beskrivelse**

Garasje utført med saltak og bindingsverksvegger stående på ringmur. Uisolert. Delt med nabo. Profilerte takplater på tak. Garasjeport med elektrisk styrt åpningsmekanisme.

Det ble registrert råte i panel bakside garasje. Bærer preg av generelt vedlikeholdsetterslep.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



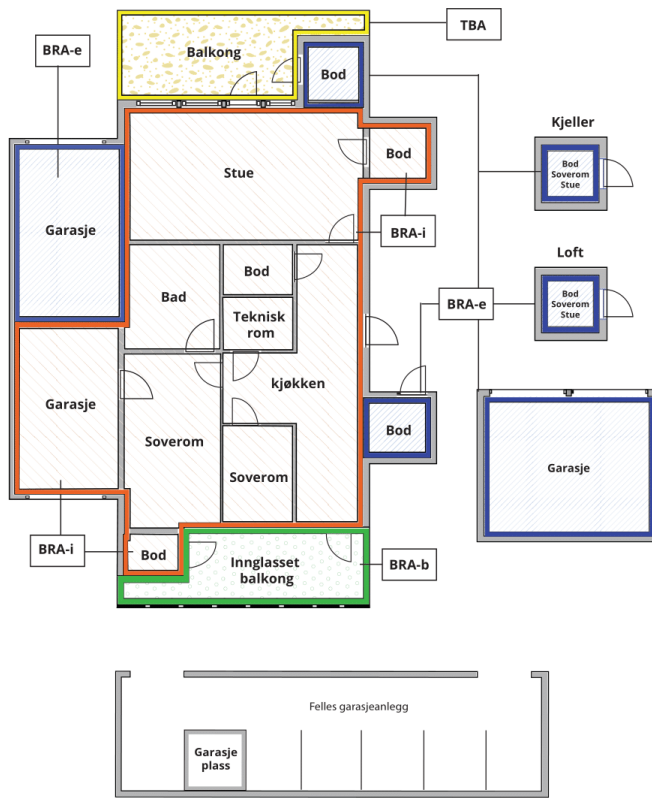
# Arealer, byggetegninger og brannceller

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

## 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 byggt teknisk 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?](#)

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

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.

## 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

## Tomannsbolig

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	65			65	17
Underetasje	58			58	
Loft					
<b>SUM</b>	<b>123</b>				<b>17</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>123</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom		
Underetasje	Bad, vaskerom, hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3		
Loft	Lagerrom		

## Kommentar

Lagerrom loft ikke målbart areal. Kun lite område av gulv med plater. Øvrige deler av gulv med synlig isolasjon, uten plater gangbare plater oppå. Grunnet dette ikke tatt med som ALH.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det mangler brannskille mellom boenheter på loftet. Det er åpent uten vegg.

### 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:* Det er ikke montert brannklassifisert vegg på loft mot naboehet.  
Det mangler rekkverk/sikring lyskrav kjellervindu

## Garasje

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	



## Kommentar

Merk at areal ikke medtatt grunnet at garasje ikke står som del av gjeldende matrikkel. Oppført på nabomatrikkel. Str er 15 m2 for del av garasje benyttet av eier av boligen.

Twist om felles adkomstvei med naboen på nr 40. Pågående sak via forsikring (boligkjøper forsikring ) og advokat.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Følgende info er gitt av selger:

"Garasjen deles 50/50 med naboen, da dette er en tomannsbolig. Dokumentasjon om garasjen finnes her:  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=196203037>"

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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

## 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)
Tomannsbolig	123	0
Garasje	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Daniel P. Martens	Takstingeniør
	Alban Mauritio Stojku	Kunde
25.2.2025	Daniel P. Martens	Takstingeniør
	Alban Mauritio Stojku	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	160	1021		0	501.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Abildsøveien 40 B

### Hjemmelshaver

Stojku Alban Mauritio, El Gedawy Yasmin



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Geografisk beliggenhet:

Abildsøveien 40 ligger i bydelen Østensjø i Oslo, i et etablert boligområde. Området har gode forbindelser til Oslo sentrum via offentlig transport og veiforbindelser. Det finnes nærhet til rekreasjonsområder, som Østensjøvannet og skogsområder som Østmarka.

Demografi:

Østensjø bydel har en variert befolkning med en blanding av familier, eldre og unge voksne. Området er kjent for et godt bomiljø med tilgang til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og kjøpesentre som Oppsal Senter og Kolbotn Torg.

Geologi:

Grunnen i området består hovedsakelig av grunnfjell, med gneis og granitt som dominerende bergarter. I tillegg finnes sedimentære avsetninger som leirskifer og kalkstein. Landskapet er preget av små åser og åpne flater, noe som gir et variert terreng med grønne omgivelser.

Type bebyggelse:

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse, inkludert eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Boligene har ofte tilknyttede hager og grønne fellesområder.

### Adkomstvei

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

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

### Tinglyste/andre forhold

Tvist om felles adkomstvei med naboen på nr 40. Pågående sak via forsikring (boligkjøper forsikring ) og advokat.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.02.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.03.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.03.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	22.05.2026		Gjennomgått		Nei



# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2025	
2	31.03.2025	
3	22.05.2026	

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 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 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.

- 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 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 fuktsøk og skjelheter 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/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende).