Norsk takst

# Tilstandsrapport

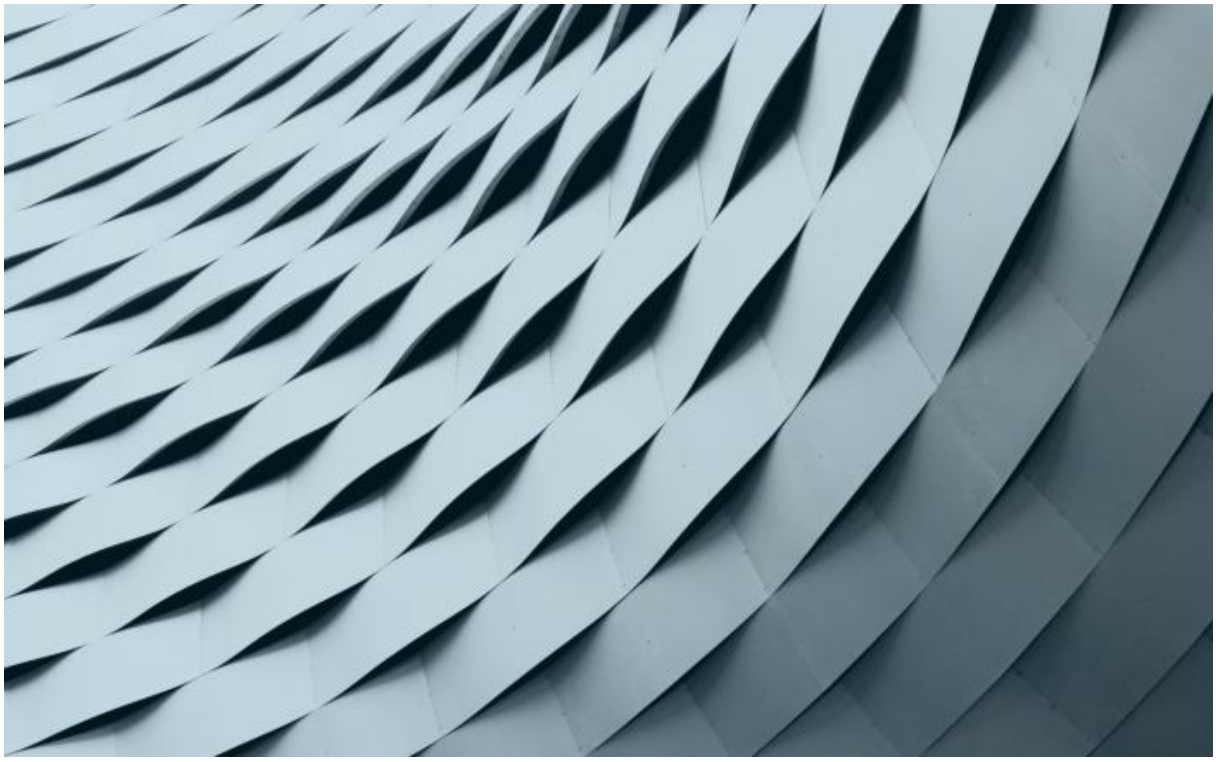
Boligbygg med flere boenheter

Ensjøveien 31 A, 0661 OSLO

OSLO kommune

gnr. 133, bnr. 10, snr. 20

**Sum areal alle bygg: BRA: 31 m² BRA-i: 29 m²**



**Befaringsdato:** 30.09.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3489 **Eiendomsverdi ref nr:** YW2000

**Autorisert foretak:** Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

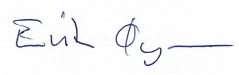
# Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



**Rapportansvarlig**




Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685


Medlem av NITO

# 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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum 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 har noe etterslep på vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes. Se enkeltpunkter for nærmere spesifikasjon. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.
Balkongdør fra 1987 med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon.
Balkongen er på ca. 5 m². Balkongen er omtrent sydøstvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 3- stavs parkett på soverommet. Fliser forøvrig. Veggflater: Malte flater. Himling: Malte flater.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter veggoppheng etc.
Boligen har etasjeskille i betong/trebjelkelag. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad.
(http://geo.ngu.no/kart/radon/).

Eldre glatte innerdører med terskler.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Det er opplyst at radiatorer fungerer.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med dusjnisje med dusjforheng, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Eier opplever ikke problemer med badet. Ukjent alder på badet, men eldre konstruksjon.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Naturlig ventilasjon (ikke vifte) med avtrekksventil i himling.

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr og kjøleskap.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Ukjent alder på kjøkkenet.

Det er ikke undersøkt for fukt under kjøleskap eller oppvaskmaskin. Det er undersøkt etter fukt i benkeskap under oppvaskkummen. Ingen utslag på utførte fuktsøk. Ingen synlige lekkasjer.

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Plastrør i benkeskapet med stoppekraner. Bad: Synlige eldre malte rør trukket langs veggen. Det er stoppekraner på både varmt- og kaldtvannsrøret. Forbruksmåler på varmtvannsrøret.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Eldre soilrør i støpejern er tilgjengelig på badet. Det er avløpspumpe i benkeskapet på kjøkkenet. Ukjent alder på pumpen, men eldre pumpe.

Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil i soverommet. Ventilator på kjøkken tilkoblet kanal. Avtrekksventil på badet med naturlig oppdrift.

Det er sentralt varmtvannsanlegg. Anlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

Opplegg for vaskemaskin i entréen.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer med jordfeilrelé og jordfeilbryter. Forskriftsmessig kursoversikt. 6 kurser. Overbelastningsvern på 32 A.

Brannvarsler i himling. Brannslukkingsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

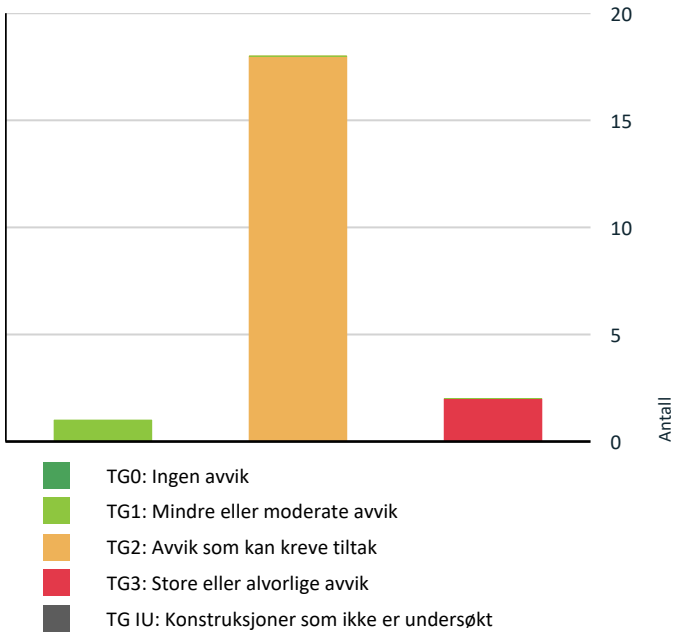
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Referansen er byggetegninger fra kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Det tas et forbehold om feil og mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Det kan være andre kilder som ikke er undersøkt, men som har relevans. Egne undersøkelser anbefales som kontroll.

På opprinnelige tegninger er kjøkkenet plassert i det som i dag er i bruk som soverom.

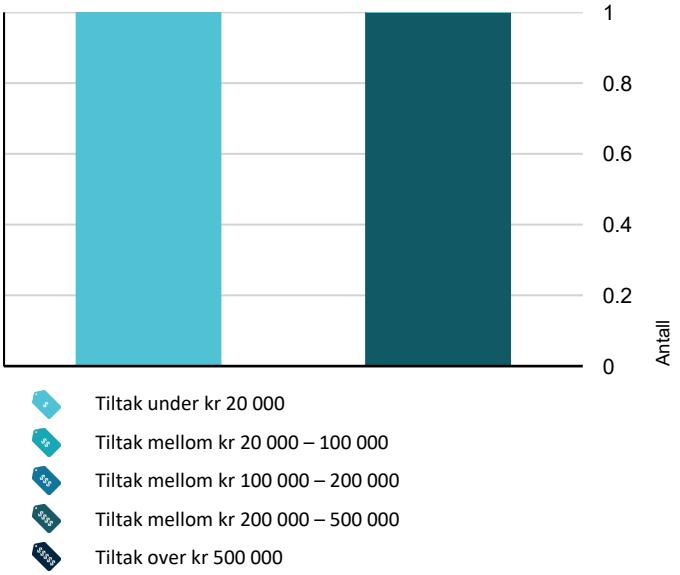
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

## 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 > 3. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** | Gå til side |
| **Utvendig > Ytterdører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater - gulv** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side


## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår). Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Brannslukningspparat er eldre enn 10 år og har ikke hatt service.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1939

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Bolig

**Standard**
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Leiligheten har noe etterslep på vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes. Se enkeltpunkter for nærmere spesifikasjon.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**
2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

**Årstall:** 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Eldre vinduer med bruksslitasje. Med alder kan tettelister og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.

**Konsekvens/tiltak**
• Vinduer er ofte sameiets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk.

### TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**
Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 1987 med glassfelt.

**Vurdering av avvik:**
• Inngangsdør subber i karm/terskel. Generell slitasje på balkongdør. Det mangler håndtak utvendig på balkongdøren.

**Konsekvens/tiltak**
• Justere inngangsdøren. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

Ytterdører/balkongdører er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.


Manglende håndtak på balkongdør.

### TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**
Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulv i betong. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 93 cm. Balkongen er på ca. 5 m².

Balkongen er omtrent sydøstvendt.

**Vurdering av avvik:**
• Generell bruksslitasjke på flater.
• Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

**Konsekvens/tiltak**
• Bruksslitasje på overflater bør følges opp med jevnlig vedlikehold for å unngå ytterligere forringelse av materialene.
• Det er ikke krav til utbedring siden rekkverket er bygget etter eldre regler. Vær oppmerksom på sikkerhetsaspektet ved bruk av balkongen.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**
Gulv: 3- stavs parkett på soverommet. Fliser forøvrig.

Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er hullydsregistrering og bom i enkelte fliser. Avviket er ikke synlig. Hullydsregistrering betyr at det er noe manglende heft mellom underlag og flis. Per nå er det ikke registrert løse fliser, men over tid kan fliser med bom løsne fra underlaget.

**Konsekvens/tiltak**
• Over tid kan fliser løsne som følge av dårlig heft. En indikator kan være at flisfuger begynner å sprekke opp. Det er ikke behov for utbedring per i dag.

### TG 2 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Veggflater: Malte flater. Himling: Malte flater.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter veggoppheng etc.

**Vurdering av avvik:**
• Malingen flasser i himlingen i gangen. Noe generell bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Kjøpere må selv vurdere behov for oppussing. Avviket er vurdert å være estetisk.

### TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**
Boligen har etasjeskille i betong/trebjelkelag. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det skal også måles etter nivåforskjell mellom rom. Nivåforskjeller mellom rom på 25 mm. eller mer skal skal kommenteres.

Stikkmålinger er utført i soverom og stue.

Det er målt noe skjevhet på alle stikkmål. Størst avvik er målt i stuen med ca. 11 mm. gjennom hele rommet og ca. 5 mm. over 2 meter.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. mellom stue og soverom.

**Konsekvens/tiltak**
• Avviket er konstruert ved at det er lagt en parkett oppå eksisterende gulv. Det er ikke mistanke til setninger.

### Radon

**Beskrivelse**
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**
Eldre glatte innerdører med terskler.

**Vurdering av avvik:**
• Bruksslitasje på dører. Dørene fungerer.

**Konsekvens/tiltak**
• Dørene fungerer og påviste avvik er vurdert å være estetisk. Ved eventuell oppgradering anbefales bytte av dører, alternativt pusse og male.

### Oppvarming

**Beskrivelse**
Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Det er opplyst at radiatorer fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**
Flislagt bad med dusjnisje med dusjforheng, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Ukjent alder på badet, men eldre konstruksjon.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

### 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt (membran). Det er et krav til dokumentasjon i denne type rapporter. Manglende dokumentasjon skal vurderes til TG 2.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Ved manglende dokumentasjon på utførelse skal det vurderes som økt risiko for skjulte feil og avvik.

### 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**
Fliser på veggene. Øverste del av veggflater er malte flater. Malt glatt himling.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen. Generell bruksslitasje. Svertesopp i fuger. Det er en åpning i veggen mot gangen/entréen. Det kan se ut som det er en kanal inne i hullet, men plassering er uvanlig for ventiler. Se bilde.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Ved utbedring av svertesopp kan grundig rengjøring forsøkes. Det er ikke sikkert at dette lar seg gjøre og da må fugen byttes. Utbedring av riss i flisfuger kan utføres ved å skrape ren flisfugene og fuge på nytt. Utbedring bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet. Partiell utbedring blir en kost/nytte vurdering.

Montere en avdekning foran hullet mot gangen. Ytterligere undersøkelser anbefales i forkant.



Åpning i veggen mot gangen.

3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket. Vær oppmerksom på at sluket er plassert under servanten og dusjvann må renne ut av selve dusjsonen.

**Vurdering av avvik:**

• Generell bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Utbedring av påviste avvik bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.

3. ETASJE > BAD

### TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Eldre støpejernssluk uten klemring. Det er ikke synlig membran noe sted på badet. Ofte er membran synlig i sluket, men ikke i dette tilfellet.

Høyde fra overkant slukrist til terskel er ca. 20 mm. Høyde på terskel er ca. 22 mm.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler vanntett sjikt. Det er relativt mye rust i sluket. Det kan ikke utelukkes tiltak i nær fremtid som følge av svikt.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot døråpning (25 mm.).

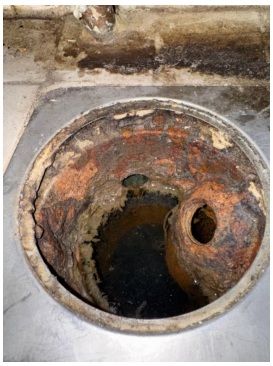
**Konsekvens/tiltak**

• Utbedring betyr i praksis rehabilitering av hele badet.

• Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk. Det er ved eventuelle lekkasjer fra installasjoner utenfor dusjen man kan oppleve at vann ikke renner til sluk.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Rust i sluk og uten synlig membranløsning.

3. ETASJE > BAD

### TG 3 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Dusjbatteri med hånddusj. Gulvstående toalett.

**Vurdering av avvik:**

• Servantskapet har svelleskader og fukskader. Speil har sprukket på hjørne. Årsaken er fukt over tid fra dusjing. Toalettrullholderen er tapet fast på veggen.

**Konsekvens/tiltak**

• Ved utbedring må servantskap og speil byttes. Dette bør ses opp mot oppgradering av hele badet.

Utbedring bør ses opp mot rehabilitering av hele rommet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

3. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon (ikke vifte) med avtrekksventil i himling.

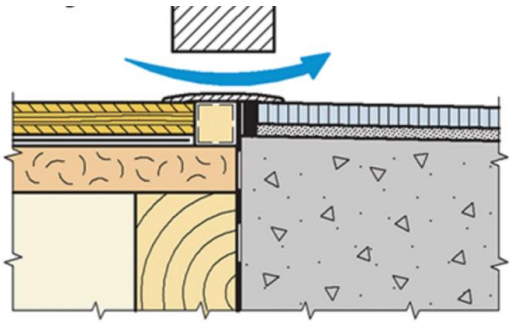
**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

# Tilstandsrapport



Prinsippskisse, overstrømming under døren. Kilde: Sintef.

### 3. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr og kjøleskap.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Ukjent alder på kjøkkenet.

Det er ikke undersøkt for fukt under kjøleskap eller oppvaskmaskin. Det er undersøkt etter fukt i benkeskap under oppvaskkummen. Ingen utslag på utførte fuktsøk. Ingen synlige lekkasjer.

**Vurdering av avvik:**

• Det er generell bruksslitasje på innredningen med delaminering og småskader. Fuktskade på benkeplaten ved siden av oppvaskkummen.

**Konsekvens/tiltak**

• Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av innredning.

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Ventilator tilkoblet kanal.

Sameier og borettslag har ofte forbud mot tilkobling av vifter på felleskanaler. Det er ikke gjort kjent om det er tilfelle i dette sameiet. Vær oppmerksom på denne problemstillingen. Hvis sameiet har denne type regler kan man bli pålagt og fjerne tilkoblingen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke lys i ventilatoren. Dette kan være bare å bytte pærer, men andre feil kan ikke utelukkes. Generell bruksslitasje på ventilatoren.

**Konsekvens/tiltak**

• Bytte ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Innvendige vannrør

**Beskrivelse**

Vannrør kjøkken: Plastrør i benkeskapet med stoppekraner. Bad: Synlige eldre malte rør trukket langs veggen. Det er stoppekraner på både varmt- og kaldtvannsrøret. Forbruksmåler på varmtvannsrøret.

**Vurdering av avvik:**

• Eldre røranlegg med manglende historikk. Synlige alderstegn, men ingen synlige lekkasjer på befaringen.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ingen kjente lekkasjer fra røranlegget, men med alder øker muligheten for plutselige brudd med påfølgende vannskader. Kontakt rørlegger for vurdering.

#### TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Eldre soilrør i støpejern er tilgjengelig på badet. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Det er avløpspumpe i benkeskapet på kjøkkenet. Ukjent alder på pumpen, men eldre pumpe.

Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

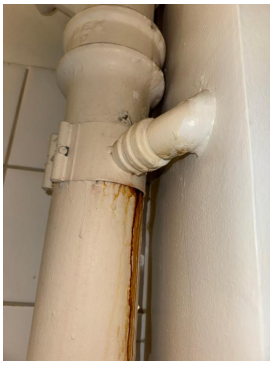
**Vurdering av avvik:**

• Eldre støpejernsrør med usikker fremtidig funksjon. Synlig rustrenner på røret. Dette kan tyde på tynne materialer eller en utett skjøt. Det er ikke synlig fukt på røret på befaringen. Ukjent servicehistorikk på avløpspumpe.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader. Det anbefales å sjekke rørene grundigere. Kontakt rørlegger.

# Tilstandsrapport



Rustrenner på rør.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil i soverommet. Ventilator på kjøkken tilkoblet kanal. Avtrekksventil på badet med naturlig oppdrift.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Det foreligger ikke informasjon om siste rengjøring av kanaler i sameiet.

**Vurdering av avvik:**

• Fra årsmøteinnkallingen i 2025: "Styret har etter flere klager fra seksjonseiere som gjaldt matlukt, gjennomført videoinspeksjon av ventilasjonskanalene og avdekket flere alvorlige avvik som må rettes. Omfang og kostnad for utbedring av dette er foreløpig ukjent."

**Konsekvens/tiltak**

• Hva dette betyr konkret er ikke kjent. Vær oppmerksom på dette momentet og etterspør informasjon hos styret.

## TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er sentralt varmtvannsanlegg. Anlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier.

## TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

**Beskrivelse**

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

**Vurdering av avvik:**

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre anlegg. Det er ingen synlige lekkasjer fra anlegget. Det er vanskelig å si noe konkret om levetid og man bør generelt følge med og være oppmerksom på eventuelle lekkasjer eller funksjonssvikt. I borettslag og samieer er radiatoranlegg gjerne felles ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

**Beskrivelse**

Opplegg for vaskemaskin i entréen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke fuktsikring som lekkasjestopper eller sluk i forbindelse med vaskemaskinen.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å installere lekkasjestopper. Ved eventuelle lekkasjer vil denne stenge av vannet til vaskemaskinen og være skadeforebyggende.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer med jordfeilrelé og jordfeilbryter. Forskriftsmessig kursoversikt. 6 kurser. Overbelastningsvern på 32 A.

Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter mangler i skapet.

**Vurdering av avvik:**

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

• En gjennomgang av det elektriske anlegget anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør. Det er ikke kjent om det er andre arbeider som er utført og som utløser krav om samsvarserklæring.

# Tilstandsrapport



Sikringsskap.

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Brannvarsler i himling. Brannslukkingsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Brannslukningspparat er eldre enn 10 år og har ikke hatt service.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Brannslukningspparat er eldre enn 10 år og har ikke hatt service.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke krav til utbedring siden rekkverket er bygget etter eldre regler. Vær oppmerksom på sikkerhetsaspektet ved bruk av balkongen.

• En gjennomgang av det elektriske anlegget anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør. Det er ikke kjent om det er andre arbeider som er utført og som utløser krav om samsvarserklæring.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

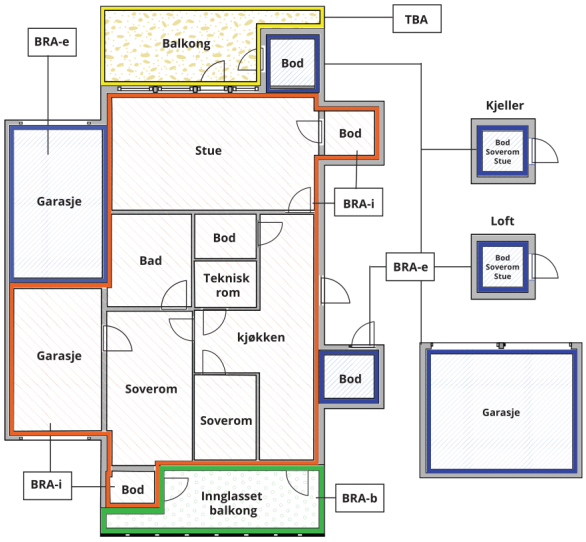
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 3. etasje | 29 | | | 29 | 5 |
| Kjeller | | 2 | | 2 | |
| **SUM** | **29** | **2** | | | **5** |
| **SUM BRA** | **31** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 3. etasje | Bad, entré, kjøkken, soverom, stue | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Himlingshøyde er ca. 263 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 5 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 2 m². Boden er merket med A 303. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Referansen er byggetegninger fra kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Det tas et forbehold om feil og mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Det kan være andre kilder som ikke er undersøkt, men som har relevans. Egne undersøkelser anbefales som kontroll.

På opprinnelige tegninger er kjøkkenet plassert i det som i dag er i bruk som soverom.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 30.9.2026 | Erik Øyum | Takstingeniør |
| | Leietager | |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 133 | 10 | | 20 | 2197 m² | Planinnsyn | Eiet |

**Adresse**
Ensjøveien 31 A

**Hjemmelshaver**
Sandbakken Mette Elin, Sandbakken Tommy Atle

**Kommentar**
Andel fellesgjeld/-formue er oppgitt av forretningsfører.

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører | Organisasjonsnr |
|---|---|---|---|
| Sameiet Ensjøveien 31 | 32 / 2353 | Alle Tall AS | 979145616 |

| Felles formue | Felles gjeld: |
|---|---|
| Kr. 13 882 31.12.2025 | Kr. 33 125 31.12.2025 |

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Beliggende på Ensjø i Oslo. God kollektivforbindelse med buss og T- bane. Gangavstand til forretninger og servicetilbud. I nærheten ligger Jordal, Vålerenga og Kampen. Nærmeste matforretning er Kiwi Jordal. Området har god dekning av skoler og barnehager.

**Adkomstvei**

Offentlig, kommunal vei.

**Tilknytning vann**

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Regulert til boliger.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Fremtind | 20894202 | | | |

**Kommentar**
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 30.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 30.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | 30.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 30.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 14.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*